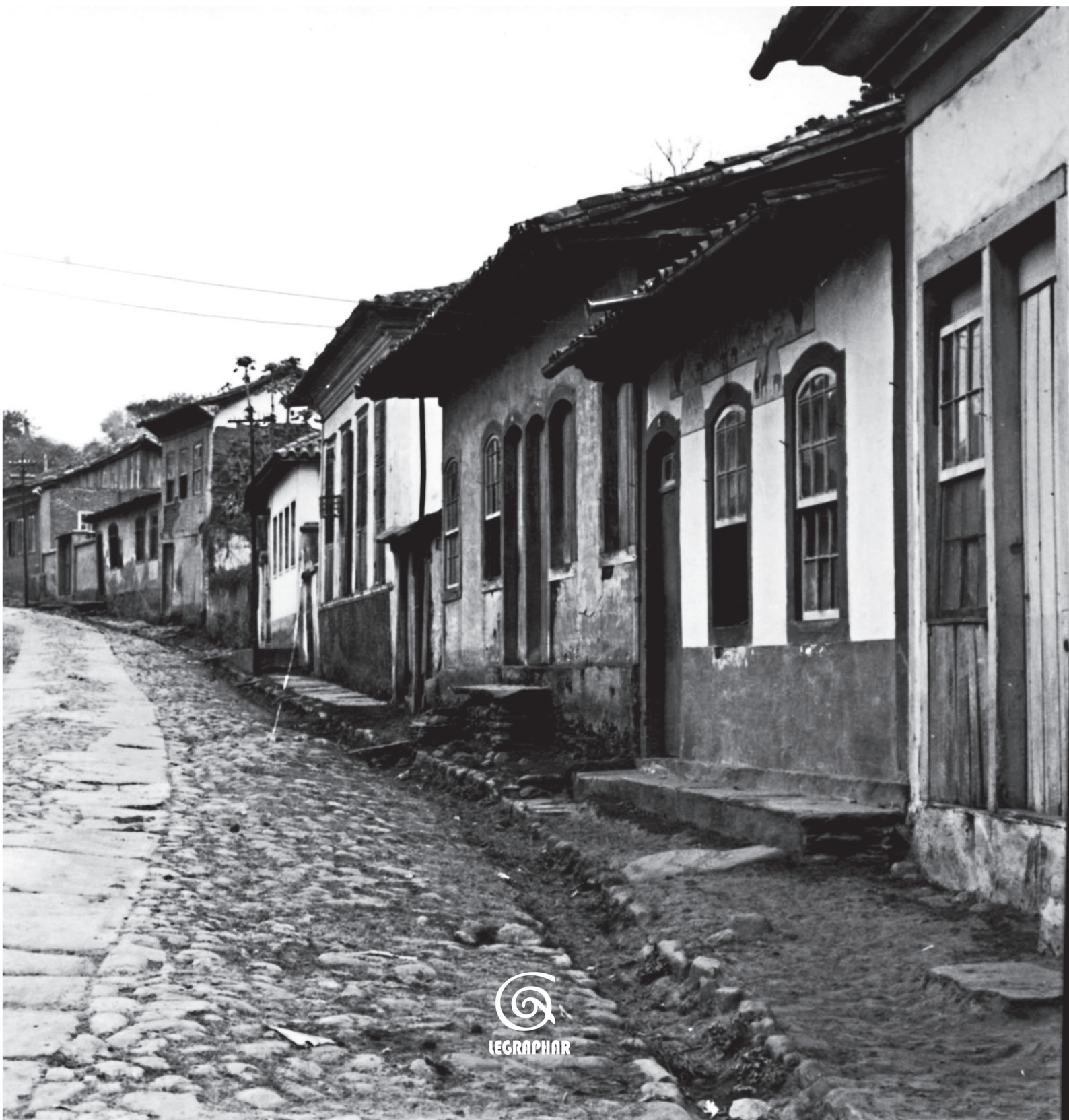


# MANUAL PARA QUEM VIVE EM **CASAS TOMBADAS**

Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza





**Carlos Magno de Souza Paiva** é Mestre e Doutor em Direito Público. Professor Adjunto nos Cursos de Graduação e Mestrado em Direito da Universidade Federal de Ouro Preto. Coordenador, desde 2008, do Núcleo de Pesquisas em Direito do Patrimônio Cultural do Departamento de Direito da UFOP (NEPAC-UFOP). Membro do Conselho Municipal de Patrimônio da cidade de Ouro Preto, MG (2017-2019). Já publicou diversos livros e artigos na área de Direito Administrativo e Direito do Patrimônio Cultural, área em que atua como Palestrante/Conferencista. Autor, entre outras obras, do “Direito e Proteção do Patrimônio Cultural Imóvel, Editora Fórum, 2010; “O Regime Jurídico do Patrimônio Cultural Edificado no Brasil”, Editora UFOP, 2010; “Direito do Patrimônio Cultural - Autonomia e Efetividade”, Editora Juruá, 2015.



**André Henrique Macieira de Souza** Arquiteto Urbanista graduado pelo Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix, Belo Horizonte/MG, em 2003, e Especialista em Urbanismo pela mesma Instituição, em 2005. Como autônomo, coordenou e desenvolveu projetos de restauração para a Capela de N. Sra. da Boa Morte em Mariana/MG, junto ao Instituto de Ciências Humanas e Sociais da UFOP; das sedes do Museu de Percursos do Vale de Jequitinhonha em Jequitinhonha/MG e Minas Novas/MG, da Matriz de São José das Três Ilhas em Belmiro Braga/MG e da Fazenda Boa Esperança em Belo Vale/MG, junto ao IEPHA/MG; e da Rotunda Ferroviária de Ribeirão Vermelho/MG, junto ao IPHAN/MG. Participou ainda da instrução dos processos de tombamento dos palácios da Alvorada e Itamaraty em Brasília/DF, junto ao IPHAN/DF; do “Projeto Mestres Artífices de Pernambuco”, junto à UNESCO e IPHAN/PE; do desenvolvimento de estudos sobre o patrimônio naval e ofício da pesca artesanal do litoral do Rio Grande do Norte, junto ao IPHAN/RN; da definição das áreas de entorno de bens tombados pelo IPHAN localizados nos municípios de Guarapari, Anchieta, Viana e Serra, junto ao IPHAN/ES; e da revisão e complementação das normas de preservação dos conjuntos tombados pelo IPHAN em Belém/PA, junto ao IPHAN/PA. Como servidor do IPHAN/MG, coordenou o Escritório Técnico de Serro de 2004 a setembro de 2007, atuou no Escritório Técnico de Mariana de 2013 a 2014 e está à frente da direção do Escritório Técnico de Ouro Preto desde 2015.



“...Para além de todo o charme que possa significar morar em uma área “histórica”, discutir os desafios que isso envolve em termos de respeito ao direito de propriedade e o direito ao patrimônio cultural é uma necessidade que talvez nunca tenha sido tão urgente no Brasil atual.

...o leitor perceberá que o Manual possui um caráter muito pragmático. Todas as perguntas foram pensadas para que se aproximassem o máximo possível do dia a dia de quem mora, é proprietário, vizinho, gestor ou mero apreciador dos bens culturais edificados tombados. Esperamos com isso, contribuir para a consolidação de uma cultura de trato dos bens culturais, reduzindo o achismo e trazendo mais segurança sobre as regras aplicáveis ao tema.”



ORGANIZAÇÃO



Universidade Federal  
de Ouro Preto



APOIO



MANUAL PARA QUEM VIVE EM  
**CASAS TOMBADAS**

Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza



Manual para quem vive em casas tombadas

Copyright©2018 – Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza

Proibida a reprodução total ou parcial deste livro, por qualquer meio ou sistema, sem prévio consentimento da editora, ficando os infratores sujeitos às penalidades previstas em lei.

Todos os direitos desta edição são reservados à Livraria & Editora Graphar.

Editor: Paulo Lemos

Organização: Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza

Projeto Gráfico: Editora Graphar

Fotografias: Arquivo fotográfico de Luis Fontana, do IFAC da Universidade Federal de Ouro Preto

Diagramação: Raphael Simões

Revisão: Letícia Barbosa

#### DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

Paiva, Carlos Magno de Souza; Souza, André Henrique Macieira, org.

Manual para quem vive em casas tombadas/ Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza (org.), 1ª edição – Ouro Preto (MG): Livraria & Editora Graphar, 2018.

ISBN: 978-85-66010-35-0

1. Manual para quem vive em casas tombadas 2. Patrimônio 3. História 4. Direito 5. Minas Gerais

CDD:340.0

Índice para Catálogo Sistemático

1. Patrimônio Cultural
2. História
3. Direito
4. Minas Gerais
5. Brasil



**LEGRAPHAR**

Livraria & Editora Graphar

Rua Getúlio Vargas, 66, Centro. Ouro Preto - MG

CEP: 35400-000

Telefone: 31 3552 3144

E-mail: legraphar@gmail.com

Impresso no Brasil

2018

# MANUAL PARA QUEM VIVE EM **CASAS TOMBADAS**

Organizadores:  
Carlos Magno de Souza Paiva  
André Henrique Macieira de Souza

1ª edição



**LEGRAPHAR**

Livraria & Editora Graphar

Ouro Preto

2018



ESTE EDIFÍCIO É ATUALMENTE A SEDE DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO  
ESTADO DE MINAS GERAIS EM OURO PRETO





# APRESENTAÇÃO

Para além de todo o charme que possa significar morar em uma área “histórica”, discutir os desafios que isso envolve em termos de respeito ao direito de propriedade e o direito ao patrimônio cultural é uma necessidade que talvez nunca tenha sido tão urgente no Brasil.

Diferentemente de outros países no mundo, o tema urbanismo e patrimônio cultural imóvel no Brasil ainda não está maduro o suficiente para gerar uma reflexão nacional sobre a matéria. Seja em razão das nossas culturas pré-colombianas que nunca se fixaram em cidades ou deixaram legados construídos; seja em razão da pouca preocupação, característico do período da colonização portuguesa, com a questão urbanística; ou mesmo em razão, hoje em dia, de uma concepção coloquial de cidade histórica no Brasil que se limita a uma meia dúzia de cidades que possuem resquícios da arquitetura colonial, o país começa, finalmente, nas três últimas duas décadas, a refletir (não quer dizer propriamente agir) qual o papel dos imóveis de relevante valor cultural inseridos, especialmente, em centros urbanos.

Em uma cidade como Ouro Preto, em Minas Gerais, é possível equacionar vários aspectos pertinentes à proteção do patrimônio cultural com as demais demandas sociais relacionadas à moradia, emprego, saneamento, proteção ambiental, transporte, atividade mineiradora, tributação, turismo, população estudantil, comércio, crises financeiras, religiosidade, lazer/entretenimento, planejamento urbano e participação popular. Por isso a cidade funciona, também, como um importante estudo de caso que, apesar das suas especificidades, pode gerar reflexões e exemplos a serem observados em outros lugares do país.

O Núcleo de Pesquisa em Direito do Patrimônio Cultural, do Departamento de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto, há 04 anos pesquisa e discute em suas reuniões algumas das principais dúvidas dos moradores da cidade relacionadas ao seu convívio com imóveis de relevante valor cultural. Em 2011, com o apoio do NEASPOC-UFOP (Núcleo de Estudos Aplicados e Sociopolíticos Comparados), foram aplicados, com rigor científico metodológico, mais de 400 formulários no distrito sede de Ouro Preto buscando compreender alguns dos dilemas encontrados pela população na sua relação com o Patrimônio Cultural edificado da cidade.

A partir dessas discussões surgiu a ideia, em parceria com o Ministério Público de Minas Gerais e o Escritório Técnico do IPHAN de Ouro Preto, de montar um Manual de direitos e deveres para quem vive e convive em imóveis e áreas de relevante valor cultural. Esse Manual, que ora apresentamos, está estruturado na forma de perguntas e respostas sobre aspectos jurídicos ligados aos bens culturais imóveis. São 102 perguntas, de toda ordem, que vai desde como reconhecer se um bem imóvel é patrimônio cultural ou não, até sobre como proceder no caso de aquisição de um imóvel tombado que já esteja descaracterizado, ou como regularizar um imóvel que foi indevidamente modificado.

As perguntas estão divididas em temas e na elaboração das respostas há uma constante remissão a questões conexas ou complementares. Não se trata de uma cartilha completamente acessível, já que se trata de um tema bastante técnico, no entanto, houve uma constante preocupação com a metodologia e linguagem empregada para que as questões e as respostas fossem o mais acessíveis possível para o público leigo, sem formação jurídica.

Por fim, o leitor perceberá que o Manual possui um caráter muito pragmático. Todas as perguntas foram pensadas para que se aproximassem o máximo possível do dia a dia de quem mora, é proprietário, vizinho, gestor ou mero apreciador dos bens culturais edificados tombados. Esperamos com isso, contribuir para a consolidação de uma cultura de trato dos bens culturais, reduzindo o achismo e trazendo mais segurança sobre as regras aplicáveis ao tema.



# HOMENAGEM À LUIS FONTANA



ATUALMENTE A CASA ABRIGA O MUSEU MUNICIPAL CASA DOS INCONFIDENTES

Ao pesquisarmos imagens que pudessem ilustrar este livro nos deparamos com o valiosíssimo trabalho do fotógrafo Luis Fontana que registrou Ouro Preto suas casas, becos e paisagens desde aproximadamente 1920 - Arquivo que hoje se encontra no IFAC - da Universidade Federal de Ouro Preto - . Fica aqui nossa homenagem a ele que com seu trabalho e visão de futuro nos deixou um exemplo de dedicação à preservação de nosso patrimônio histórico e cultural.



# AUTORES

Aídio Júnior Mariano Gonçalves

Ana Paula da Silva Paixão

André Henrique Macieira

Carlos Magno de Souza Paiva

Fernanda Vieira Manna

Franciwiner Darkson Neves de Souza

Gustavo Tenório Cavalcante Silva

Laura Dias Rodrigues de Paulo

Renan Gama Azevedo

Renato Augusto de Sousa Soares

Renata Oliveira Lamounier

Tainá Mendonça de Goffredo Costa dos Santos



# SUMÁRIO

## APRESENTAÇÃO

AGRADECIMENTO.....13

PREFÁCIO.....15

NOÇÕES SOBRE PATRIMÔNIO CULTURAL.....17

01. O que é Patrimônio Cultural?.....18

02. Toda expressão da cultura é Patrimônio Cultural?.....18

03. Como saber se um bem material (móvel ou imóvel) é Patrimônio Cultural?.....19

04. Por que preservar o Patrimônio Cultural?.....19

05. O que é Patrimônio Cultural da Humanidade?.....20

06. O que é Patrimônio Cultural edificado?.....21

07. Quais as formas de proteção do Patrimônio Cultural edificado?.....22

TOMBAMENTO: CONCEITOS.....25

08. O que é tombamento?.....26

09. De que forma o tombamento protege o bem cultural edificado?.....26

10. Onde encontro a lista dos bens tombados em meu Município?.....27

11. Pode haver o tombamento de um bairro ou de uma cidade inteira?.....28

12. É possível o tombamento de áreas ambientais?.....29

13. Existe tombamento de imóvel a nível mundial?.....30

14. Uma área ou imóvel que não são tombados também estão juridicamente protegidos?.....30

15. O que é o tombamento provisório?.....31

16. Pode um imóvel ser tombado a nível municipal, estadual e federal ao mesmo tempo?.....31

17. O tombamento de um imóvel público é diferente do tombamento de um imóvel particular?.....32

18. Qual a diferença entre tombamento e desapropriação?.....33

19. Quando poderá haver a desapropriação de um imóvel tombado?.....33

TOMBAMENTO: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.....35

20. Posso propor o tombamento de um imóvel?.....36

21. Quem determina o tombamento de um imóvel?.....36

22. Quem avalia o valor cultural de um bem no processo de tombamento?.....37

23. Durante o processo de tombamento pode haver alterações das características físicas do imóvel?.....38

24. Em que momento o proprietário é notificado (informado) do tombamento do seu imóvel?.....39

25. Qual é a função de cada órgão envolvido no processo de tombamento?.....	39
26. O proprietário pode contestar o tombamento do seu imóvel?.....	40
27. Os vizinhos afetados também podem contestar o tombamento de um imóvel?.....	40
28. Se a contestação do proprietário ou dos vizinhos de um bem em processo de tombamento não for aceita, o que ainda pode ser feito?.....	41
29. Existem prazos para a deliberação final de um processo de tombamento?.....	42
30. A partir de quando o ato de tombamento passa a valer?.....	42
31. O tombamento de bens imóveis pode ser cancelado?.....	43

## **TOMBAMENTO: EFEITOS.....45**

32. Concluído o tombamento, o registro (matrícula) do imóvel tombado é alterado?.....	46
33. Existe sanção para a não alteração do registro (matrícula) de imóvel?.....	46
34. Os bens móveis localizados em um imóvel tombado também estão tombados?.....	47
35. Um imóvel tombado deve manter seu uso original?.....	48
36. Quais são os possíveis usos de um imóvel tombado?.....	48
37. Posso vender ou alugar meu imóvel tombado?.....	49
38. É possível a penhora de um bem imóvel tombado em um processo de execução?.....	50
39. Posso explorar economicamente um imóvel tombado?.....	50
40. Quem é o responsável pela conservação/manutenção do imóvel tombado?.....	51
41. Quem adquire um imóvel tombado já descaracterizado tem alguma responsabilidade?.....	51
42. Os herdeiros de um imóvel tombado são responsáveis pela sua conservação?.....	52
43. O proprietário de um imóvel tombado pode transferir a responsabilidade da conservação para o inquilino?.....	52
44. O que pode ocorrer caso o tombamento implique em um prejuízo econômico muito grande para o proprietário? Cabe alguma indenização?.....	53
45. O proprietário de um imóvel tombado deve permitir o livre acesso de pessoas para fins de visitaçã?.....	54
46. Existem limites quanto ao trânsito veicular em áreas tombadas?.....	54
47. O tombamento de imóveis ou áreas inteiras (como bairros) “congela” a cidade impedindo sua modernização?.....	55

## **TOMBAMENTO: ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO.....57**

48. O que é entorno de imóvel tombado?.....	58
49. Existe uma distância mínima que define o entorno do imóvel tombado?.....	58
50. Quais os direitos e deveres para os proprietários de imóveis localizados no entorno de bens tombados?.....	59
51. Existe alguma compensação para os proprietários que são proibidos de construir no entorno do imóvel tombado?.....	59
52. Lotes vazios também sofrem restrições por causa do tombamento de um imóvel vizinho? O que deve ser feito antes da construção em um lote vazio próximo de um imóvel tombado?.....	60

## **TOMBAMENTO: ENTIDADES E AGENTES.....63**

53. Quais são as entidades públicas que se encarregam da proteção do Patrimônio Cultural edificado?.....	64
54. O que é um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural?.....	64

55. Como é a composição de um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural?.....	65
56. O que é IEPHA?.....	66
57. O IEPHA presta quais tipos de assessoria/serviços?.....	66
58. O que é o IPHAN?.....	67
59. Pode o IPHAN reprovar um projeto ou obra autorizada pelo Município?.....	68
60. É possível que pessoas físicas criem ONG's para a proteção do Patrimônio Cultural?.....	68
61. Como uma ONG de proteção ao Patrimônio Cultural poderá receber incentivos do governo?.....	69
<b>DEMAIS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO.....</b>	<b>71</b>
62. O que é o Inventário de bens culturais?.....	72
63. O que é o Zoneamento Urbano?.....	72
64. O que é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)?.....	73
65. O que é o Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) e o Relatório de Impacto no Patrimônio Cultural (RIPIC)?.....	73
<b>FISCALIZAÇÃO.....</b>	<b>75</b>
66. Quem é responsável por fiscalizar um imóvel tombado?.....	76
67. Como denunciar ações danosas ao Patrimônio Cultural?.....	77
68. O que é o Ministério Público/Promotor de Justiça e qual o seu papel na proteção do Patrimônio Cultural?.....	78
69. Como eu posso fazer uma “representação” no Ministério Público para denunciar um dano ao Patrimônio Cultural?.....	78
<b>AÇÕES JUDICIAIS.....</b>	<b>81</b>
70. Onde tramitam as ações judiciais que envolvem o Patrimônio Cultural?.....	82
71. Uma pessoa física pode propor uma ação judicial em defesa do Patrimônio Cultural?.....	82
<b>SANÇÕES.....</b>	<b>83</b>
72. Existe pena criminal para quem danifica ou altera um imóvel tombado?.....	84
73. Como se dá o cálculo da indenização pela alteração, descaracterização ou destruição de imóvel tombado?.....	84
74. Existem outras punições para os proprietários e/ou possuidores que alteram um imóvel tombado sem as respectivas autorizações?.....	85
75. Qual a diferença entre reparação, compensação e indenização dos danos aos bens culturais?.....	86
76. Existe alguma responsabilidade para o proprietário de imóvel tombado que é pichado por terceiros?.....	87
<b>INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS TOMBADOS.....</b>	<b>89</b>
77. O que se entende por intervenção em um imóvel tombado?.....	90
78. Existem regras específicas para cada tipo de intervenção no imóvel tombado?.....	90
79. Qual a diferença entre manutenção e conservação de um imóvel?.....	91
80. Qual a diferença entre reforma e restauração de um imóvel?.....	92
81. A pintura de um imóvel também é considerada intervenção?.....	92
82. Posso ampliar a área construída de um imóvel tombado?.....	93

83. Quais as providências devem ser tomadas antes de realizar uma intervenção em um imóvel tombado?.....	94
84. Existe um prazo limite para a aprovação do projeto da obra (intervenção) em um bem imóvel tombado?.....	95
85. Autorizada a intervenção, qual o prazo que o proprietário tem para executar a obra de restauro ou reforma em imóveis tombados?.....	95
86. Os imóveis tombados devem ser adaptados ao acesso de pessoas portadoras de deficiência?.....	96
87. Os imóveis tombados devem atender aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo?.....	97
88. Para modificar a parte interna de um imóvel tombado também preciso de autorização?.....	98
89. Com o alvará da prefeitura, eu já posso construir ou alterar um imóvel tombado?.....	99
90. É possível regularizar um imóvel que foi alterado sem autorização?.....	99

## **DESPESAS COM A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS.....101**

91. O Estado deve indenizar o proprietário de um imóvel tombado pelos gastos de conservação/manutenção do bem?.....	102
92. O que ocorre se o proprietário não tiver recursos para arcar com as obras de conservação ou reparação do imóvel tombado?.....	103
93. Quais providências tomar quando o proprietário não possui recursos para a conservação/reparação do imóvel tombado e o Poder Público se mostrar omissivo?.....	104

## **BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....105**

94. Há algum benefício para os proprietários de imóveis tombados quanto ao pagamento de tributos?.....	106
95. O que é a “transferência do direito de construir”? Como isso pode ser usado em favor do Patrimônio Cultural?.....	106
96. Além dos benefícios tributários e urbanísticos (vide questões 94 e 95)? Existem outras vantagens para o proprietário de um imóvel tombado?.....	107
97. Existe assistência gratuita de profissionais da engenharia civil e da arquitetura mantida pelos órgãos públicos para atender aos proprietários de imóveis tombados?.....	108
98. É possível o proprietário de um imóvel tombado captar recursos para a conservação e reparação do bem via Lei Rouanet?.....	109
99. O que é o ICMS Patrimônio Cultural?.....	110
100. Como um Município pode receber recursos do ICMS Patrimônio Cultural?.....	111
101. O que é o PAC Cidades Históricas?.....	111
102. Como o “PAC Cidades Históricas” contribui para o desenvolvimento dos Municípios envolvidos?.....	112

## **O LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES NO CONJUNTO ARQUITETÔNICO E URBANÍSTICO DE OURO PRETO.....113**

## **REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS.....123**





# AGRADECIMENTOS

O resultado desse trabalho decorre do esforço de vários dos pesquisadores do Núcleo de Pesquisa em Direito do Departamento Cultural (NEPAC-UFOP). Pessoas que entendem, para além dos clássicos jargões a respeito, a importância do Patrimônio Cultural na construção da identidade do sujeito e da nação.

Os atuais membros do NEPAC são: Adelaide Guedes, Adrian Gabriel, Aídio Mariano, Ana Paula Paixão, Andiara Mercini, Bruna Kai, Cristina Cairo, Franciwiner Souza, Gabrielle Luz, Isabela Cunha, João Paulo Martins, Joara Almeida, José Afonso, Laura Dias, Lucas Ramos, Nízea Coelho, Paulo Laia, Raquel Ferreira, Roberta Antunes, Soraia Bento e Tainá Goffredo. A todos, muito obrigado. Continuemos firmes em nossas pesquisas!

Devo um agradecimento especial a duas pesquisadoras que, mais recentemente, se desdobraram para fazermos inúmeras reuniões de revisão e atualização do texto. Muitas vezes tendo que se desdobrar entre os muitos afazeres e o rigor das minhas observações e críticas em busca do melhor resultado: Tainá Mendonça de Goffredo Costa dos Santos e Fernanda Vieira Manna. Vocês são duas excelentes pesquisadoras e só me resta torcer para que as tentações das outras carreiras profissionais não obstruam o seu olhar para a Academia.

Hoje em dia o fator “tempo” já não é tão decisivo para se definir o que é Patrimônio Cultural. São vários os exemplos de bens culturais que apesar de “jovens” já estão sujeitos a serem tombados pela relevância e dimensão que assumem como elementos identitários de uma comunidade. Acho que o mesmo raciocínio vale para duas recentes “amizades” que construí ainda a pouco, mas que já são bastante expressivas para mim: André Macieira e Domingos Ventura, respectivos co-autor e apresentador do prefácio dessa obra. Muito obrigado por acreditarem nessa proposta e participarem tão ativamente na sua elaboração.

Preciso, devo e quero agradecer à Oficiala do Ministério Público, Laura Dias Rodrigues de Paulo, colaboradora inaugural desse livro e integrante mais longeva do NEPAC, à Promotora Giselle Ribeiro de Oliveira, à Arquiteta Andrea Lanna, ao Fotógrafo Dimas Guedes, à Advogada Soraia Bento, à Secretária Executiva da ACHMG, Ana Alcântara, ao Advogado André Lana, à Arquiteta Ana Paula Paixão, também colaboradora dessa obra, aos Secretários Municipais, Zaqueu Astoni, Huaman Xavier, Efraim Rocha e Ubiraney Figueiredo, à Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Mariana, Ana Cristina Souza Maia, pessoa fundamental para viabilizar essa obra e me chamar a atenção para o patrimônio cultural das comunidades mais vulneráveis e, especialmente, ao grande incentivador, entusiasta, editor dessa obra e amigo, Paulo Lemos.

Agradeço aos seletíssimos palestrantes do Congresso Mineiro de Direito do Patrimônio Cultural - 2018: Allan Carlos Moreira Magalhães, Ana Maria Moreira Marchesan, André Henrique Macieira de Souza, Andrea Lanna Mendes Novais, Angelo Oswaldo de Araújo Santos, Caetano Levi Lopes, Deputado Bosco, Federico Nunes Matos, Fernando Pimenta Marques, Giselle Ribeiro de Oliveira, Humberto Cunha, Inês Virgínia Prado Soares, Jurema de Sousa Machado, Leônidas Oliveira, Juscelino dos Santos Gonçalves, Maria Coeli Simões Pires, Maria Tereza Fonseca Dias, Mário Pragmácio Telles, Mila Batista Leite Corrêa da Costa, Sandra Cureau, Michele Abreu Arroyo e Talden Farias.

Institucionalmente, um agradecimento especial ao Ministério Público de Minas Gerais, financiador desse livro; ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais; e à Prefeitura Municipal de Itabirito.

Dedico esse livro aos meus dois maiores “patrimônios”: Flávia e Teodoro.

Carlos Magno de Souza Paiva  
Ouro Preto, 08 de outubro de 2018



## PREFÁCIO

Cidades com proteção patrimonial figuram como um desafio tanto para aqueles que ali residem quanto para o Poder Público que as gerencia, planeja, fiscaliza. A dicotomia entre a proteção e a preservação do passado e as demandas provocadas pelo progresso e pelo futuro é catalisadora dessa experiência que é habitar residências que resguardam o passado. Cada porta, janela, esquadria, guarda detalhes da forma de pensar, agir e construir daqueles que nos antecederam. E, hoje, incumbe a nós o dever de preservá-los ao mesmo tempo que construímos aquilo que ficará para nossos descendentes. Precisamos progredir nas técnicas construtivas mas, sempre, respeitando nosso passado e tutelando-o da melhor maneira possível.

Conscientizar a população acerca da importância que suas casas possuem para preservação da nossa história é o mote deste trabalho. É de conhecimento notório as dificuldades, impasses, custos e burocracias gerados para a preservação das características físicas dos bens localizados em perímetro tombado. Impasses que vão de ordem legislativa à administrativa, mas também comportamental, que colocam a população, principal atora nesse processo protetivo, em dificuldades quanto aos seus direitos e deveres. Esta obra tem impacto fundamental no que diz respeito a desmistificar tais impasses, tornar mais claro e lúcido para a população qual o seu papel nesse processo protetivo, que, por sua vez, é tão fundamental.

Com uma linguagem acessível e clara, o objetivo do texto é ter o maior alcance possível, para que todas as pessoas que vivem e convivem com bens protegidos em razão de suas características culturais ou históricas possam ter mais facilidade para conhecer as normas as quais seus imóveis estão sujeitos, assim como seus direitos correlatos. Proteger e resguardar o patrimônio cultural é um dever não apenas do Poder Público, mas, e principalmente, das pessoas, que devem fazê-lo em colaboração comunitária e institucional, como nossa Constituição da República, no Art. 216, §1º, propugna a todos nós.

Proteger é cuidar. É preservar. É guardar o passado para o futuro...construindo o futuro. A preservação impede o perecimento. O saudoso Carlos Drummond de Andrade, em seu poema “Morte das casas de Ouro Preto” resume a angústia da perda dessas habitações que muito guardam sobre o que já se viveu:

Sobre o tempo, sobre a taipa,  
a chuva escorre. As paredes  
que viram morrer os homens,  
que viram fugir o ouro,  
que viram finir-se o reino,  
que viram, reviram, viram,  
já não vêem. Também morrem  
Lá vão, enxurrada abaixo  
as velhas casas honradas  
em que se amou e pariu,  
em que se guardou moeda  
e no frio se bebeu.  
Vão no vento, na caliça,  
no morcego, vão na geada,

enquanto se espalham outras  
em polvorentas partículas,  
sem as vermos fenecer.  
Ai, como morrem as casas!  
Como se deixam morrer!  
E descascadas e secas,  
ei-las sumindo-se no ar.  
(Carlos Drummond de Andrade).

Sejamos, pois, protetores dos casarios que compõem nosso Patrimônio Cultural, nossa cultura como um todo. O Manual de Direitos e Deveres para quem Vive e Convive em Áreas Tombadas possa ser um fomentador desse processo de cuidado e preservação e figura como aliado nesse caminho da conservação.

Ouro Preto, outubro de 2018.

Domingos Ventura de Miranda Júnior  
Promotor de Justiça, Curadoria do Patrimônio Cultural de Ouro Preto

Laura Dias Rodrigues de Paulo  
Oficiala do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, Mestranda em Novos Sujeitos e Novos Direitos pela Universidade Federal de Ouro Preto, Pesquisadora do Núcleo de Estudos em Direito do Patrimônio Cultural - NEPAC, Especialista em Direito Público pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

# NOÇÕES SOBRE PATRIMÔNIO CULTURAL



ATUALMENTE A RUA CONTINUA COM O MESMO NOME, PORÉM É MAIS CONHECIDA COMO RUA DIREITA



## 01. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Patrimônio Cultural é um conjunto de valores culturais importantes para uma comunidade. O Patrimônio Cultural pode ser expresso em diferentes meios e maneiras podendo envolver casas, igrejas, praças, livros, imagens sacras, danças, comidas típicas ou lendas.

Para que um bem, seja material ou imaterial, possa fazer parte do Patrimônio Cultural, o mais importante é que este bem tenha importância para um número razoável de pessoas que se sintam interessadas em protegê-lo.

Não apenas os grandes monumentos são considerados bens culturais. Mesmo uma pequena casinha, desde que tenha uma importância cultural, pode também fazer parte do Patrimônio Cultural de uma cidade. Pense em um jacarandá, na praça da cidade, e que todos se lembram dele como um lugar de encontro, de repouso, de bate papo ou de brincadeira sob sua sombra. Ele também pode ser parte do Patrimônio Cultural. Da mesma forma o Patrimônio Cultural não envolve apenas coisas antigas. O mais importante, é a relevância e o significado desse bem para as pessoas.

## 02. TODA EXPRESSÃO DA CULTURA É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Não. Cultura é tudo aquilo que é criado pelo homem ou então, mesmo não sendo criado por ele, ganha um significado especial, como uma montanha que aos olhos humanos é considerada muito bonita. Uma colher, uma cadeira, uma gíria, uma roupa, uma música, tudo isso são expressões culturais, no entanto nem tudo é considerado Patrimônio Cultural.

Algumas dessas expressões culturais são consideradas mais relevantes que outras. Possuem um significado mais expressivo para um maior número de pessoas que têm vontade, inclusive, de proteger esse significado.

Como dito na resposta anterior, Patrimônio Cultural são os valores e significados culturais mais importantes para uma comunidade. Não é necessário que os bens sejam grandes monumentos, um bom exemplo, seria uma casa de alvenaria simples construída em uma cidade pequena como Guaratinguetá/SP. A princípio, essa casa, apesar de ser uma expressão cultural, não é considerada Patrimônio Cultural por não ter um significado muito importante. No entanto, imagine que nessa casa tenha nascido o Frei Galvão, canonizado como o primeiro santo brasileiro em 2007, nesse caso, a casa passa a ter um significado importante e por isso as pessoas sentem vontade de proteger esse significado representado no imóvel.

Se toda expressão cultural fosse considerada Patrimônio Cultural teríamos que proteger todas as coisas realizadas pelo homem e isso seria impossível. Ao mesmo tempo em que algumas expressões culturais podem até ser importantes para algumas pessoas, mas expressam um valor contrário aos bons costumes e ao bom convívio social, como as rinhas de galo ou as pichações.

Portanto, somente as expressões culturais representativas para a coletividade e compatíveis com os valores previstos em nossa Constituição é que podem ser consideradas como bens culturais.

### 03. COMO SABER SE UM BEM É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Para um bem ser considerado Patrimônio Cultural não é preciso que ele seja, obrigatoriamente, tombado. É preciso que haja uma vontade coletiva de proteger esse bem por causa do seu valor cultural. Em alguns casos, mesmo que não haja essa vontade coletiva, por desconhecimento ou por ignorância das pessoas, é preciso que haja um impulso público que mostre o valor cultural do bem em causa.

Esse impulso público pode ser uma pesquisa histórica sobre o bem, uma sentença judicial ou uma reportagem de jornal sobre o bem... O mais importante é perceber se esse bem tem condições de despertar o interesse das pessoas por causa do seu valor cultural.

Podemos dizer que para um bem ser considerado Patrimônio Cultural ele deverá atender a alguns requisitos: 01. Possuir um significado cultural relevante para um número razoável de pessoas; 02. Esse significado deve ser algo consolidado no tempo, ou seja, não pode ser uma vontade passageira, apenas um modismo; 03. Deve haver uma vontade coletiva de se proteger esse bem. Aqui, é importante dizer que, muitas vezes, se essa vontade não é percebida, seja por ignorância ou falta de instrução das pessoas, a Administração Pública deve tomar a iniciativa de garantir a proteção dos bens; e ainda, 04. É necessário verificar se a proteção do bem é coerente com os valores consagrados na nossa Constituição.

### 04. POR QUE PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL?

Não existe Patrimônio Cultural de uma pessoa só. Os bens culturais são compartilhados por vários indivíduos e isso gera um sentimento de pertencimento a uma coletividade.

Quando conhecemos e cuidamos do Patrimônio Cultural da nossa cidade, enxergamos nela uma extensão da nossa própria casa e por isso mesmo cuidamos mais dela. Não im-

porta que tipo de manifestação cultural seja: pode ser uma igreja ou até mesmo uma pista de skate. Se as pessoas compartilham um mesmo sentimento de apreço por esses bens elas irão cuidar e participar mais da vida em comunidade.

Devemos preservar o Patrimônio Cultural também em respeito à memória das pessoas que criaram ou transmitiram um bem cultural através das gerações. Pense em uma festa tradicional, como aquelas existentes no interior do país e que representam um momento de alegria e confraternização entre os membros de uma determinada região, seja por motivos religiosos ou para a comemoração do aniversário da cidade. Essas celebrações unem as pessoas e aumentam o diálogo entre diferentes gerações: avós, pais e filhos e o compromisso de cuidado mútuo.

A Constituição da República destaca que o Patrimônio Cultural do país está expresso nas diferentes manifestações culturais de todos os grupos formadores da sociedade brasileira. Portanto, por mais incomum que possa parecer, deve-se proteger desde as manifestações culturais indígenas, passando pelos elementos culturais herdados dos portugueses, até mesmo a cultura de rua, como o hip hop.

## 05. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE?

Patrimônio Cultural da Humanidade (ou Patrimônio Mundial, conforme definido pela Convenção de Paris de 1972) são monumentos, conjuntos urbanos, sítios naturais, parques arqueológicos ou mesmo cidades inteiras que possuem um valor cultural excepcional e universal e por isso mesmo devem ser preservados por todos os povos do planeta, independente do país/território em que estejam localizados. Esses bens retratam a história de povos, possuem grande valor estético ou científico à humanidade ou ainda possuem um importante valor antropológico e por isso pertencem a todas as civilizações. No Brasil, existem 18 bens considerados Patrimônio Mundial, entre eles a cidade histórica de Ouro Preto em Minas Gerais, o Plano Piloto de Brasília e a paisagem da cidade do Rio de Janeiro. Ao redor do mundo temos como exemplo a cidade de Veneza e seus canais d'água e também a Grande Muralha da China.

A indicação dos bens é feita, anualmente, pelos próprios países, e em seguida é encaminhada para análise do Comitê do Patrimônio Mundial pertencente a UNESCO, agência especializada da ONU para a educação, a ciência e a cultura e que fica em Paris, na França. Assim, após uma análise minuciosa, os bens escolhidos são declarados Patrimônio da Humanidade pela UNESCO.



Existe um projeto para que se declare a Favela da Rocinha, no Rio de Janeiro, como “Patrimônio da Humanidade”. Apesar das polêmicas que isso envolve, trata-se de um bom exemplo para demonstrar que não é a monumentalidade do bem que se faz necessária para a respectiva inscrição pela UNESCO, e sim, o quanto ele é representativo culturalmente para uma sociedade, sendo que a sua proteção interessa a todo o planeta.

Em alguns casos, os bens culturais escolhidos podem perder o título, após análise da UNESCO e dos Comitês especializados, se não forem preservadas e valorizadas as características originais e positivas do local. É importante ressaltar que declarar um bem como Patrimônio Mundial traz grande visibilidade internacional e, provavelmente, uma maior preservação do bem, entretanto, não traz grandes consequências jurídicas, tais consequências dependem dos instrumentos legais de proteção de cada país.

## 06. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

O Patrimônio Cultural edificado abrange imóveis construídos que tenham importância cultural para uma comunidade, que pode ser local, regional ou nacional. Muitas vezes envolvem casas, igrejas, prédios públicos, fazendas, antigas ruínas, etc. Importante destacar que o patrimônio edificado não é apenas a construção em si, os bens móveis que estiverem ligados à edificação e que ajudam a lhe dar um significado cultural também integram o Patrimônio Cultural edificado como, por exemplo, o acervo de imagens sacras que integram uma determinada igreja.

Acontece que nem toda construção será considerada Patrimônio Cultural (vide questões 02 e 03). O mais importante é verificar se essa obra possui relevância cultural para a comunidade envolvida. Por mais importante que seja uma casa para a família que ali reside, a diferença é que as demais pessoas do lugar podem não sentir a mesma emoção em relação a esse imóvel. Portanto, é preciso haver um sentimento compartilhado entre diferentes pessoas.

Alguns imóveis de uma cidade são lembrados pelas pessoas que vivem ali como um local marcante em suas vidas. As igrejas, as pracinhas, o cinema... Esses lugares e imóveis fazem parte da vida de várias pessoas que se sentem satisfeitas por recordar suas origens e podem se identificar e se individualizar em um mundo cada vez mais massificado. Portanto, essas mesmas pessoas, possuem o interesse em preservar esses lugares.

Por ter esse significado importante na vida de várias pessoas, os imóveis considerados parte do Patrimônio Cultural edificado não podem ser livremente modificados pelos seus

proprietários, sendo necessária, sempre, uma prévia autorização do órgão público competente antes de qualquer intervenção. Havendo qualquer dúvida sobre como, ou a quem, requerer essa autorização, o interessado deverá se encaminhar, primeiramente, à Secretaria de Obras do seu Município.

## 07. QUAIS AS FORMAS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

Em regra, quando se fala de proteção do Patrimônio Cultural, imediatamente lembramos, quase que exclusivamente, do tombamento e seus efeitos. No entanto, e na verdade, a melhor forma de proteção é a partir da conscientização coletiva. Comunidades que não reconhecem a importância do Patrimônio Cultural dificilmente acatarão as leis e demais medidas voltadas para a sua proteção, por mais rigorosas que sejam. A conscientização acontece de modo gradativo e não é um processo rápido. A educação patrimonial promovida em Escolas, Espaços Públicos e até mesmo dentro do seio familiar será sempre o melhor caminho para a conscientização.

Todavia, uma importante ferramenta de proteção, mais imediata, é a fiscalização. Qualquer pessoa pode contribuir e denunciar situações de dano ou irregularidades no trato do Patrimônio Cultural. Boa parte dos prejuízos causados aos bens culturais decorre da nossa omissão e conivência.

Diante de uma situação emergencial, a denúncia deverá ser feita diretamente à Polícia, que registrará um boletim de ocorrência descrevendo os fatos ocorridos, mas não sendo uma situação urgente, o melhor caminho é procurar Promotor de Justiça - Ministério Público (vide questões 68 e 69), ou alguns dos vários órgãos de proteção do Patrimônio Cultural, como a Fiscalização de Posturas da Prefeitura ou a Guarda Municipal. Para fazer essa “denúncia”, não há despesas e a pessoa pode solicitar para que seu nome não seja divulgado. No caso da denúncia feita no Ministério Público, basta que o cidadão vá à sua sede e relate detalhadamente (se possível, com documentos, fotos ou filmagens) os supostos danos ao Patrimônio. O Promotor irá se encarregar de verificar os fatos e entrar com a devida ação de reparação e até mesmo a ação criminal, se for o caso. Se o interessado não sabe onde é a sede do Ministério Público, pode se informar no Fórum da cidade.

Em se tratando da fiscalização é importante destacar que o governo sempre terá o dever de policiar o Patrimônio Cultural. Ele não poderá dar qualquer desculpa para não o fazer,

e é por isso que nas ações onde se discute o dano ao Patrimônio Cultural, geralmente o Poder Público também figura como réu no processo, pois pode ficar evidenciado que ele não cumpriu com seu dever de fiscalização e proteção.

Existem ainda outras formas específicas de proteção do Patrimônio Cultural. Como dito, geralmente lembramos apenas do tombamento (vide questão 08), mas temos ainda a possibilidade de desapropriação do imóvel pelo governo; os inventários (vide questão 62); o zoneamento urbano (vide questão 63); e também os incentivos públicos como financiamentos e isenções tributárias (vide questões 94 e 95).



# TOMBAMENTO: CONCEITOS



MANTÉM A MESMA NOMENCLATURA: RUA BARÃO DE OURO BRANCO, NO BAIRRO ANTÔNIO DIAS



## 08. O QUE É TOMBAMENTO?

O tombamento é uma das formas existentes na legislação brasileira para a proteção dos bens com valor cultural. O tombamento só serve para bens materiais, sejam móveis ou imóveis. No caso dos imóveis, o bem tombado (que pode ser tombado isoladamente ou em conjunto) e as áreas ao seu redor passam a ter limitações quanto à possibilidade de construções e alterações das suas características originais.

Trata-se de um ato do Poder Público no qual se declara que um determinado bem móvel ou imóvel, pelo seu valor cultural, deve ser protegido e preservado. Para ocorrer o tombamento é necessário, primeiramente, um processo administrativo, inclusive com possibilidade de contestação dos interessados atingidos pelo ato, seja o proprietário do bem tombado ou mesmo os vizinhos, que devem ser notificados (vide questões 26 e 27). Importante dizer que não é o tombamento que cria a obrigação de proteger o bem cultural. Mesmo um imóvel que não é tombado, mas que possui importância cultural, também deve ser protegido, no entanto, o tombamento atesta e declara esse valor cultural sem maiores discussões, além de estabelecer, com mais precisão, quais as obrigações a que estarão sujeitas os proprietários envolvidos.

Importante ressaltar ainda que o tombamento desempenha duas principais funções: 01. A de confirmar o valor cultural do bem em causa; e 02. A de criar um regime de proteção específico para resguardar o suporte físico do valor cultural, ou seja, o próprio imóvel.

Uma vez que o bem é tombado em âmbito federal, é feita a sua inscrição em um dos quatro “Livros do Tombo” (vide questão 10) descrevendo todas as suas características e o seu histórico. No caso do tombamento municipal ou estadual, estes possuem seus próprios livros de tombamento, mas as restrições quanto as intervenções e as alterações também persistem.

## 09. DE QUE FORMA O TOMBAMENTO PROTEGE O BEM CULTURAL EDIFICADO?

O tombamento impõe alguns limites quanto a alterações e intervenções no imóvel protegido e também nos imóveis vizinhos. Esses limites variam de caso a caso e isso não quer dizer que o imóvel não possa ser alterado de forma alguma, significa, na verdade, que antes de qualquer tipo de intervenção no imóvel (até mesmo uma simples pintura) o proprietário deverá consultar previamente o órgão público que realizou esse tombamento. Como existem tombamentos municipais, estaduais e federal, pode ser que o órgão que o proprietário tenha que requerer a autorização seja diferente conforme cada caso.

O tombamento, além de estabelecer tais limitações, dá visibilidade ao imóvel que possui valor cultural. Todos passam a saber que determinado bem é tombado e diante de uma intervenção irregular, qualquer pessoa pode fazer uma denúncia junto à polícia/guarda municipal, na sede no Ministério Público ou no órgão público que promoveu o tombamento, ou seja, além das medidas protetivas envolvidas, o bem cultural passa a ficar sob o olhar atento das pessoas da comunidade.

Por fim, existem vários incentivos públicos voltados especificamente para a proteção e valorização dos bens tombados, sendo que em alguns casos, tais benefícios buscam, inclusive, compensar o ônus que os proprietários possuem para manter conservados tais bens (vide questão 51 e 96).

## 10. ONDE ENCONTRO A LISTA DOS BENS TOMBADOS EM MEU MUNICÍPIO?

A norma que regula o tombamento no país é o Decreto-Lei n. 25, de 30 de Novembro de 1937, conhecida, popularmente, como Lei do Tombamento. Essa Lei prevê que a inscrição dos bens tombados em âmbito federal deve constar em um dos quatro Livros do Tombo: 1) o Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, onde estão as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular; 2) o Livro do Tombo Histórico, onde estão as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica; 3) o Livro do Tombo das Belas Artes, onde estão as coisas de arte erudita, nacional ou estrangeira; e 4) o Livro do Tombo das Artes Aplicadas, onde estão os utensílios, ferramentas, vestiário que mesmo não sendo obras de arte possuem elementos artísticos importantes aplicados na sua fabricação. Os livros citados poderão conter vários volumes, da mesma forma, não há impeditivo para que um mesmo bem seja inscrito em mais de um dos Livros do Tombo, conforme as suas características históricas e culturais.

O Decreto-Lei 25/37 trata dos bens tombados no âmbito federal mas, geralmente, no âmbito estadual e municipal também existem os seus respectivos Livros do Tombo. Considerando que em um mesmo Município podem haver bens tombados em âmbito federal, estadual e municipal, para conhecer os bens tombados locais, a pessoa deve se dirigir, primeiramente, à Secretaria Municipal de Cultura (ou órgão equivalente) e consultar os respectivos livros municipais. No caso dos bens tombados pelos Estados e pela União, essas informações estão disponíveis em *web sites* do órgão público responsável, que no caso da União é o IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) [[www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br)] e no caso de Minas Gerais é o IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais) [<http://www.iepha.mg.gov.br/>]

Vale ressaltar que os bens que ainda estão em processo de tombamento não constam no Arquivo Central com o despacho de inscrição e sem tal inscrição no Livro, por exemplo, não se pode emitir a certidão de tombamento, que necessitaria conter o número de inscrição do bem, a folha do Livro onde foi feita a anotação, etc. De onde se conclui que o tombamento só se completa com a inscrição propriamente dita.

Exemplo de Inscrição de tombamento federal:

Bem/Inscrição	Chafariz do Passo de Antônio Dias
Outras denominações	Chafariz do Ouvidor
Nº Processo	0430-T
Livro Belas Artes	Nº Inscr.: 372; Vol. 1; F. 074; Data: 19/06/1950

## 11. PODE HAVER O TOMBAMENTO DE UM BAIRRO OU DE UMA CIDADE INTEIRA?

Sim, é possível. Neste caso, não é preciso fazer o tombamento individualizado de cada imóvel constante da área. Geralmente, o tombamento de “conjuntos históricos” se faz descrevendo quais os valores culturais mais importantes que se pretende proteger com o tombamento da região.

O tombamento de conjuntos deve estabelecer um perímetro tombado e um perímetro de entorno. No primeiro caso se estabelece a área que está sujeita às limitações para construção, reformas ou alterações em imóveis protegidos, conforme os valores culturais definidos como preserváveis. No segundo caso, o que se estabelece é a área onde não poderá haver construções que obstruam ou destoam a visão (ambiência) do conjunto tombado. Considerando que o tombamento de conjuntos se faz por meio de um dossiê, que descreve todos os elementos e valores culturais que se pretende proteger, isso significa que nem todas as obras dentro do perímetro tombado serão protegidas, e sim, apenas aquelas compatíveis com os valores especificados. Ainda assim, por estarem dentro de um perímetro tombado, mesmo os imóveis não compatíveis com os valores apontados pelo tombamento, dependem de prévia autorização para poderem sofrer intervenções ou obras.

Desse modo, com o tombamento de conjuntos, qualquer obra, mesmo em lotes vazios ou em imóveis que não sejam compatíveis (“não históricos”) com os valores culturais do conjunto tombado dependem de prévia autorização do órgão público que promoveu o tombamento. Não adianta alegar que o imóvel modificado não é antigo ou não possui valor artístico. Como ele está



inserido dentro do conjunto, para qualquer alteração deve haver manifestação prévia do órgão público responsável, que atentarà para a adequação que deve haver entre os bens com e sem valor cultural. Da mesma forma, as obras no entorno do perímetro tombado também deverão ser previamente aprovadas pelo órgão responsável que irá se manifestar sobre compatibilidade do empreendimento e os bens protegidos. Não se trata apenas de uma obra do entorno que impeça, ou não, a visibilidade do bem ou conjunto tombado, é preciso que o órgão de proteção se manifeste sobre a compatibilidade e harmonização da obra com os imóveis tombados das proximidades.

## 12. É POSSÍVEL O TOMBAMENTO DE ÁREAS AMBIENTAIS?

Os bens naturais, como florestas, grutas, serras e rios possuem grande importância para o equilíbrio ecológico e a manutenção das mais variadas formas de vida, inclusive humana. Para a proteção dos bens naturais existem instrumentos de proteção específicos como a criação de parques nacionais, áreas de proteção permanente, estações ecológicas, entre outros. A Lei 9.985/00 que cria o Sistema Nacional de Unidades de Conservação relaciona vários instrumentos adequados de proteção ambiental, da mesma forma que o novo Código Florestal (Lei 12.651/12) regulamenta a matéria.

Pode acontecer, no entanto, que além da importância ecológica, o bem natural tenha também um sentido cultural ou histórico relevante e que mereça proteção em razão disso. A montanha, além da sua importância natural, pode ter uma importância mística, ou religiosa, ou histórica ou paisagística. Neste caso, é possível sim o tombamento dos bens naturais, mas é bom que se diga que o tombamento é um ato praticado pelos órgãos públicos ligados à cultura e que não têm competência para tutelar os aspectos ambientais e ecológicos envolvidos, portanto, o tombamento irá tratar da dimensão cultural dos bens naturais. Em situações assim, é preciso muito cuidado e um diálogo especial entre os órgãos públicos relacionados ao meio ambiente e à cultura para que se garanta uma proteção efetiva tanto da dimensão natural quanto da dimensão cultural destas áreas. Não se pode esperar que apenas o tombamento garanta a proteção dessas duas dimensões, mesmo porque os órgãos de proteção patrimonial não possuem corpo técnico adequado (como engenheiros florestais, ecólogos, ou veterinários), tampouco competência para apreciar aspectos relacionados ao licenciamento ambiental ou questões afetas a contaminação e degradação de ecossistemas.

Desse modo, pode-se afirmar que é possível sim o tombamento de áreas naturais, mas desde que acompanhados de um instrumento de proteção adequado a proteger os aspectos biológicos e próprios aos recursos naturais das áreas envolvidas.

### 13. EXISTE TOMBAMENTO DE IMÓVEL A NÍVEL MUNDIAL?

Não. Apesar de muitas pessoas dizerem que Ouro Preto, por exemplo, é uma cidade tombada pela UNESCO, tecnicamente, essa informação não procede. Como a UNESCO é um órgão ligado à ONU (Organização das Nações Unidas), que é uma entidade não governamental, ela não tem poder para praticar um ato administrativo com implicações na ordem jurídica de qualquer país. A UNESCO apenas declara que um determinado bem possui relevância mundial e essa declaração tem um papel muito mais simbólico que jurídico.

Nestes termos, como o tombamento é um instrumento jurídico próprio do Brasil, somente a Administração Pública do nosso país, seja no âmbito municipal, estadual ou federal pode o praticar.

Como o Brasil é um dos países signatários da Convenção de Paris, que criou o instituto do “Patrimônio da Humanidade” em 1972, ele tem todo interesse em participar e acatar as decisões da UNESCO e, portanto, se compromete a proteger os bens culturais por ela declarados, mas isso não se confunde com o tombamento, que, como dito, é um ato administrativo da nossa ordem jurídica nacional.

### 14. UMA ÁREA OU IMÓVEL QUE NÃO SÃO TOMBADOS TAMBÉM ESTÃO JURIDICAMENTE PROTEGIDOS?

Sim. O tombamento facilita as coisas, pois ele é o atestado oficial público de que determinado bem, no caso imóvel, possui valor cultural e que por isso deve ser protegido e valorizado, além disso, via de regra, o tombamento especifica as medidas necessárias a serem adotadas para a preservação do bem cultural. No entanto, existem vários outros bens, com valor cultural, mas que ainda não foram tombados. Ainda assim, é possível promover a sua proteção, todavia será necessário, primeiramente, demonstrar que esse imóvel é representativo para a sociedade para fins de se garantir, ainda que judicialmente, a sua preservação.

E como é que se evidencia esse valor cultural do bem que ainda não foi tombado? Bem, neste caso, as pessoas interessadas deverão juntar documentos, registros e relatos que comprovem esse valor cultural. Em alguns casos onde existe o risco urgente de destruição de um bem que ainda não foi tombado, as pessoas interessadas podem propor uma ação judicial para impedir essa destruição e esse será o momento em que deverão demonstrar o valor cultural do bem com provas e documentos. Sendo imediata a necessidade de intervenção, existem, inclusive, formas de agilizar o processo judicial. Em todo caso, é sempre recomendado dar notícia de tudo o que se passa ao representante do Ministério Público (vide questão 69).

Pense em uma situação onde um homem e uma mulher vivem juntos há vários anos, dividem

as despesas, fazem planos comuns, possuem coisas adquiridas conjuntamente, mas que não são casados. Ora, mesmo não havendo a formalidade do casamento, esse casal pode sim ser considerado uma entidade familiar e assumir direitos e deveres entre si como se fossem casados. O mesmo se passa com o tombamento. Esse ato administrativo apenas reconhece oficialmente uma condição que já existe, inclusive sujeita a proteção jurídica, o mais importante é provar a importância cultural do bem em causa, para se garantir a sua tutela, independente do tombamento.

Fotografias, relatos históricos, reportagens, depoimentos, estudos e pesquisas, abaixo assinados, tudo isso ajuda a comprovar a relevância cultural de um bem e pode ser usado para evidenciar para as autoridades públicas ou para o juiz a necessidade de se proteger o bem imóvel cultural.

Por fim, vale lembrar que o tombamento não é o único instrumento de proteção aplicável aos bens culturais imóveis. Existe ainda o “inventário”, a “declaração de valor cultural”, a “chancela da paisagem”... No entanto, e como dito, mesmo que não haja nenhum instrumento implementado, mesmo assim, ainda seria possível reclamar a sua proteção, com base no que foi mostrado acima.

## 15. O QUE É O TOMBAMENTO PROVISÓRIO?

Algumas pessoas, ao tomarem conhecimento da intenção do Poder Público em promover o tombamento de seu imóvel, acreditam que serão prejudicadas com isso, e mais que rapidamente, acabam por alterar ou demolir o referido imóvel antes que seja efetivado o tombamento.

Para se combater esse tipo de prática, existe o tombamento provisório. A partir do momento em que o proprietário do imóvel é notificado da abertura do processo de tombamento, o bem cultural passa a estar protegido exatamente como se já fosse tombado. Caso o proprietário promova qualquer alteração ou demolição sem as devidas autorizações ele será punido como se tivesse praticado um ato contra um bem tombado (vide questões 72 e 74).

Durante todo o processo de tombamento, que é quando se avalia o mérito cultural e a necessidade de se preservar o bem, o imóvel fica protegido provisoriamente, sendo que ao final, caso se confirme a sua relevância cultural em causa, promove-se então o tombamento definitivo, do contrário, o imóvel retorna ao *status* anterior ao processo.

## 16. PODE UM IMÓVEL SER TOMBADO A NÍVEL MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL AO MESMO TEMPO?

Sim, é possível que isso ocorra caso um imóvel tenha valor cultural tanto para uma comunidade local, quanto para uma região ou mesmo para toda a nação, ao mesmo tempo.

Talvez a casa onde nasceu o fundador de uma cidade tenha relevância cultural apenas local, no entanto se pensarmos na casa onde nasceu um herói nacional, nesse caso, além da relevância municipal, haverá também uma relevância para o país. Desse modo, nada impede que o Município, o Estado e até mesmo a União determinem o tombamento do bem, simultaneamente. A cidade de Ouro Preto, Minas Gerais, por exemplo, é tombada em âmbito municipal e federal. Os diferentes requerimentos para a realização de obras e construções, neste caso, devem ser aprovados tanto pela Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio, como pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Havendo múltiplos tombamentos isso poderá implicar em maiores responsabilidades para os proprietários e vizinhos do bem tombado, pois no caso de construções ou reformas, serão necessárias, como dito, autorizações de todos os entes envolvidos. Seria melhor se o tombamento estadual absorvesse o tombamento municipal já existente e o tombamento federal absorvesse o dos demais entes, no entanto, essa hipótese ainda não existe na atual legislação brasileira.

## 17. O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PÚBLICO É DIFERENTE DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PARTICULAR?

Sim. No caso de tombamento de bens públicos, esse se dá de ofício, ou seja, não existe a possibilidade de contestação por parte dos interessados, ou seja, se a União quiser tomar um bem que pertence ao Município, este não pode recusar (e vice e versa). Além disso, no caso dos imóveis públicos tombados, a Administração deve regulamentar e garantir a possibilidade de acesso das pessoas ao imóvel.

No caso dos imóveis particulares a situação é diferente e talvez um ou outro indivíduo possa se perguntar: as pessoas têm direito de visitar um imóvel privado que é tombado? Bem, todos têm direito de acesso, fruição e criação do Patrimônio Cultural, no entanto, esse direito deve ser compatível com o direito de propriedade e também com o direito de intimidade das pessoas que residem em um imóvel que é tombado. Portanto, deve se buscar uma compatibilização desses dois interesses.

Em se tratando de um conjunto tombado, com vários imóveis representativos de um mesmo estilo arquitetônico, não é necessário, para que a pessoa tenha acesso aos elementos culturais em causa, que ela adentre todas as casas do conjunto. Por outro lado, quando se estiver diante de um imóvel que seja um exemplar único, representativo de um fato histórico, ou de um elemento artístico peculiar, mesmo que se trate de um imóvel privado, é necessário estabelecer possibilidades de acesso a esse bem, que em alguns casos pode significar um acordo com os proprietários, permitindo, por exemplo, a visitação pública em determinadas datas, ou até mesmo a desapropriação do imóvel para se garantir a sua fruição coletiva.

## 18. QUAL A DIFERENÇA ENTRE TOMBAMENTO E DESAPROPRIAÇÃO?

Primeiramente, é importante destacar que tais atos são intervenções impostas pelo Poder Público à propriedade, ou seja, em nome do interesse público, o Estado restringe a conduta do proprietário do imóvel, considerando, no caso dos bens culturais, a necessidade da sua proteção, já que envolvem valores representativos para a comunidade.

A diferença entre o tombamento e a desapropriação está no grau de intervenção que o Estado exerce sobre o bem privado. No tombamento, a propriedade do imóvel continua com o particular, sendo imposto a ele, todavia, restrições em relação ao uso e às obrigações de conservação do seu imóvel. Já a desapropriação é um ato que atinge todas as faculdades próprias à propriedade, ou seja, o direito de usar, fruir e dispor do bem, implicando, portanto, em um grau maior de intervenção, já que envolve a transferência compulsória para o Poder Público da propriedade do imóvel que se deseja proteger. Em regra, essa desapropriação só será possível mediante o pagamento de uma indenização pelo Estado ao particular, que deverá ser justa (no valor de mercado do imóvel), prévia (ou seja, paga antes da edição de Decreto expropriatório) e em dinheiro (nada de pagamento em precatórios ou títulos da dívida pública).

A desapropriação não é melhor opção para a proteção do Patrimônio Cultural, que deve ser considerada, inclusive, como uma medida extrema. A busca pela manutenção do uso original do bem deve sempre ser priorizada e isso praticamente fica inviabilizado como a transferência da propriedade do imóvel para o Estado.

Existem casos extremos em que o Poder Público, para garantir a proteção do bem cultural, não tem outra opção além da desapropriação, seja em razão de imóveis culturais cujos proprietários sejam pessoas muito pobres, seja em razão da inviabilidade completa de aproveitamento e uso do bem pelos seus proprietários, dada a dimensão das restrições impostas para se garantir a sua preservação. Todavia, como dito, tratam-se de situações bastante incomuns e que precisam considerar, primeiramente, todas as outras possibilidades e medidas de proteção.

## 19. QUANDO PODERÁ HAVER A DESAPROPRIAÇÃO DE UM IMÓVEL TOMBADO?

A desapropriação de um imóvel tombado é uma medida extrema e deve sempre ser evitada, no entanto, há casos onde não resta alternativa para que se garanta a preservação do bem cultural.

A “Lei do Tombamento”, Decreto-Lei 25/37, estabelece que quando os proprietários não tiverem condições financeiras de realizar as obras de conservação que o imóvel requerer, eles devem comunicar essa situação ao IPHAN, que deverá realizar tais obras, às custas da União, ou desapropriar o bem. Essa medida se faz necessária, por exemplo, nos casos em que herdeiros de um imóvel tombado não possuem recursos para sua recuperação e ainda discutem, sem consenso, a partilha deste, podendo levar ao seu perecimento.

Outra situação seria nos casos em que a Administração tem interesse em garantir o acesso público ao imóvel tombado particular e que constitui em exemplar único de determinado valor cultural ou histórico.

Por fim, como dito nas questões anteriores, é possível a desapropriação quando o tombamento significar em um ônus muito grande para os seus proprietários, praticamente inviabilizando o seu aproveitamento econômico ou mesmo de uso particular. Neste caso a legislação prevê a possibilidade, inclusive, de tais proprietários ajuizarem uma ação judicial de “desapropriação indireta”. (vide questão 44).

# TOMBAMENTO: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO



ATUALMENTE: ESCOLA ESTADUAL MARÍLIA DE DIRCEU



## 20. POSSO PROPOR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?

Qualquer pessoa física ou jurídica (inclusive o próprio proprietário) pode solicitar o tombamento de um imóvel ou área de relevante valor cultural.

Geralmente é a própria pessoa interessada, e que solicita o tombamento de um imóvel, que providencia os documentos e as provas que evidenciam a importância cultural em causa. Esses documentos podem ser reportagens de jornal, fotografias, documentos relacionados aos bens, estudos e pesquisas já realizadas, entre outros. O Poder Público, por meio de uma comissão, analisa toda essa documentação, podendo ainda acrescentar novos documentos e informações e, ao final, delibera sobre a importância cultural do imóvel e o interesse em tombá-lo.

Vale lembrar que se o bem possui uma importância cultural de abrangência nacional, como a casa onde nasceu um determinado herói da nação, o pedido de tombamento deve ser direcionado à sede mais próxima do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (vide questão 58). Se o bem possui uma importância cultural de abrangência regional, o pedido deve ser encaminhado ao órgão estadual de proteção do patrimônio, em Minas Gerais é o IEPHA - Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (vide questão 56). E se o bem possui uma importância cultural de abrangência local, como o lugar onde foi assinada a carta de emancipação da Cidade, o pedido deve ser direcionado, geralmente, à Secretaria Municipal de Cultura, ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (vide questão 54).

É importante dizer que nem sempre o tombamento será indicado como a única forma de proteção do bem cultural. Ainda que o órgão público competente reconheça a importância cultural associada a um bem, existem outras possibilidades de proteção, sendo que a decisão final sobre qual instrumento jurídico será adotado cabe à Administração e não ao requerente.

## 21. QUEM DETERMINA O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?

Isso irá depender se o tombamento será em âmbito nacional, estadual ou municipal (vide questão 10). Em se tratando de tombamento federal, quem o promove é o IPHAN (vide questão 58), todavia, existe dentro da sua organização a Coordenadoria de Proteção, responsável por juntar os documentos necessários para demonstrar a importância cultural do imóvel em causa e o Conselho Consultivo formado por vários especialistas em História, Arte, Geografia, entre outras áreas e que analisam a documentação anexada junto ao pedido de tombamento para,



ao final, decidem sobre a relevância cultural do imóvel. Esses especialistas não são necessariamente servidores do IPHAN, eles representam diversos setores da sociedade e entidades ligadas à proteção do Patrimônio Cultural sendo por isso uma decisão mais próxima das vontades da população e não necessariamente conforme a orientação do poder público.

Portanto, a Coordenadoria de Proteção faz o levantamento dos documentos e demais provas que atestam o valor cultural de um bem e o Conselho Consultivo avalia a consistência e relevância dessa documentação e do próprio bem cultural em causa definindo ou não pelo seu tombamento. Caso o Conselho Consultivo seja contrário ao tombamento, qualquer cidadão interessado poderá contestar e requerer que a decisão seja revista. Caso o seu parecer seja favorável, o processo segue então para a homologação pelo Ministro da Cultura, a quem compete a decisão final.

No âmbito estadual, tem-se que avaliar a quem compete e qual o procedimento adotado por cada Estado do país para a efetivação do tombamento, uma vez que não existe uma regra geral para tanto.

Por fim, no âmbito municipal, ganha destaque os Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural (vide questão 54), comuns à maioria das cidades brasileiras. Esses Conselhos são formados por representantes da Prefeitura e representantes da Sociedade Civil. A organização do Conselho se dá conforme a Lei de cada Município e em muitos casos é o Conselho quem analisa e dá a palavra final sobre o tombamento ou não de um imóvel em âmbito local. Geralmente os membros do Conselho são representantes da Igreja, Associações de Moradores, Entidades de Classe, como o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, entre outros. Qualquer pessoa pode procurar o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de sua cidade, geralmente ligado à Secretaria de Cultura, e se informar sobre suas atividades. Da mesma forma, qualquer pessoa pode se informar sobre como são escolhidos os membros do Conselho e pleitear sua participação (vide questão 55).

## **22. QUEM AVALIA O VALOR CULTURAL DE UM BEM NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?**

Essa avaliação é feita, em âmbito federal, pelo Conselho Consultivo do IPHAN, que é um órgão formado por 32 conselheiros representando diferentes entidades/pessoas ligadas à proteção do Patrimônio Cultural, sejam profissionais vinculados ao Poder Público, sejam representantes da sociedade civil.

Portanto, para que um imóvel seja tombado é montado um processo que passa, primeira-

mente, pela análise da Coordenadoria de Proteção, que irá instruir o processo (com levantamento de documentos, estudos, fotografias) e se manifestar sobre o mérito do tombamento, e em seguida, passa pela Coordenadoria Jurídica, que irá opinar sobre a legalidade do ato. Essas duas Coordenadorias, caso o proprietário se oponha ao tombamento, terão que responder aos argumentados levantados.

Após isso, o processo é encaminhado, finalmente, ao Conselho Consultivo, para que se manifeste favorável ou contrário ao tombamento. Portanto, quem prepara todo o processo é a Coordenadoria de Proteção, mas a conclusão final sobre o mérito cultural do bem é do Conselho Consultivo.

Com a manifestação favorável do Conselho Consultivo, o processo segue para a homologação, ou não, pelo Ministro da Cultura, a quem compete a decisão final no processo. Caso o Ministro homologue o tombamento, ocorrerá, então, a inscrição definitiva no respectivo Livro do Tombo. Caso contrário o processo é arquivado.

No âmbito municipal, em regra, a montagem do processo é realizada pelos servidores técnicos municipais e, em seguida, a avaliação é feita pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (COMPAC), que também possui representantes do Poder Público e da sociedade civil. Existem Municípios onde o COMPAC possui caráter meramente consultivo, ou seja, suas decisões são apenas recomendações para o Poder Público, no entanto, há outros Municípios onde o COMPAC possui caráter deliberativo, e sendo assim, suas decisões são definitivas e possuem natureza mandatária. Nesse último caso, quem avalia e define pelo tombamento, ou não, é o próprio COMPAC.

### **23. DURANTE O PROCESSO DE TOMBAMENTO PODE HAVER ALTERAÇÕES DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL?**

Não. Prescreve o Art. 10º, Parágrafo Único, do Decreto-Lei 25/37: “Para todos os efeitos, salvo a disposição do Art. 13 dessa Lei, o tombamento provisório se equiparará ao definitivo.”. Portanto, a partir do momento que o proprietário é notificado de que seu imóvel está sob análise de tombamento, qualquer alteração das características físicas do imóvel dependem de prévia autorização do órgão responsável pelo processo de tombamento. Apesar do Decreto se referir ao tombamento federal, em regra, esse entendimento é mantido nos âmbitos estaduais e municipais.

Importante destacar que, mesmo as alterações aparentemente pequenas, como a pintura de uma fachada ou troca de telhado ou ainda a retirada de uma parede interna dependem

da referida autorização. E ainda vale lembrar que tal limitação também se aplica aos proprietários de imóveis que estiverem no entorno do bem em processo de tombamento (vide questões 48 e 50), ainda que se trate apenas de uma fase de análise.

## **24. EM QUE MOMENTO O PROPRIETÁRIO É NOTIFICADO (INFORMADO) DO TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?**

A Administração Pública, antes de efetivar o tombamento de um imóvel, realiza uma análise prévia do valor cultural em causa. Tecnicamente, essa análise é chamada de processo de tombamento e apesar da expressão “processo”, ele não tramita no Poder Judiciário e sim no Poder Executivo, portanto, trata-se, na verdade, de um processo administrativo. De acordo com a relevância de abrangência do bem cultural, pode ser um processo administrativo municipal, estadual ou federal.

Como qualquer processo no Brasil, todas as pessoas por ele afetadas direta ou indiretamente têm direito de manifestação e de ampla defesa. No caso do tombamento, assim que é iniciado o processo, o proprietário do imóvel em causa deve ser notificado e, querendo, pode se manifestar e até contestar o tombamento (vide questão 26).

A legislação não menciona nada a respeito, no entanto, como todos têm direito à ampla defesa e ao devido processo legal, entende-se que os vizinhos afetados com o tombamento de um imóvel também devem ser notificados, mesmo que seja por edital, do início do processo de tombamento.

Uma vez encerrado o processo e decidido pela relevância cultural do imóvel e a necessidade de tombamento, o proprietário será novamente notificado, dessa vez, para tomar ciência que o tombamento foi concretizado e também sobre quais as providências devem ser adotadas a partir de então, como a alteração do registro imobiliário (vide questão 33).

## **25. QUAL É A FUNÇÃO DE CADA ÓRGÃO ENVOLVIDO NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?**

O processo de tombamento pode ser promovido no âmbito federal, estadual ou municipal e cada um dos entes federados possui um procedimento específico na condução desse processo.

Muito do que ocorre no âmbito federal é reproduzido pelos Estados e Municípios, sendo, portanto, relevante conhecer o processo conduzido pelo IPHAN, ainda que não se trate de uma regra geral.

Especificamente em relação à Instituição federal, são 04 órgãos encarregados da condução do processo de tombamento: 01) a Coordenadoria de Proteção, responsável por receber e ins-

truir o processo; 02) a Coordenadoria de Registro e Documentação, responsável pela abertura do respectivo processo; 03) a Coordenadoria Jurídica, responsável pelo exame do processo sob os aspectos da legalidade, motivação e instrução do ato administrativo; e 4) o Conselho Consultivo, responsável pela decisão final sobre o tombamento ou não do bem em causa.

## **26. O PROPRIETÁRIO PODE CONTESTAR O TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?**

Sim. Na verdade qualquer pessoa que seja afetada pelos efeitos do tombamento pode contestá-lo. Nesse caso poderá ser tanto o proprietário do imóvel tombado como os proprietários vizinhos deste bem cultural.

No Brasil, todos têm o direito de se defender sempre que houver algum tipo de limitação sobre os seus direitos. Como o proprietário do imóvel tombado fica limitado de fazer alterações e os vizinhos deste bem ficam impossibilitados de realizar obras que descaracterizem a vizinhança do bem cultural, todos eles podem apresentar contestação no processo de tombamento.

O proprietário do imóvel tombado possui o prazo de 15 dias, a partir da notificação do processo de tombamento, para apresentar as razões de sua impugnação, caso não concorde com o tombamento. A Lei determina que somente o proprietário do imóvel tombado deve ser notificado, no entanto, o poder público tem a obrigação de notificar, mesmo que seja por edital, todos os que serão afetados com o ato de tombamento. Neste caso o prazo para que os vizinhos e demais afetados possam contestar também será de 15 dias.

Na prática, é difícil imaginar de que modo os afetados poderiam contestar alguma questão ligada ao mérito cultural do imóvel em causa. Quem define o valor cultural ou não são especialistas e não as pessoas afetadas pelo tombamento. No entanto, elas podem contestar a respeito de quais serão os tipos de limitação a que ficarão sujeitas com o tombamento e, se for o caso, até pleitear uma indenização, judicialmente (vide questão 91).

## **27. OS VIZINHOS AFETADOS TAMBÉM PODEM CONTESTAR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?**

Sim. Toda pessoa que sofre algum tipo de limitação dos seus direitos, seja decorrente de ato lícito ou ilícito tem a garantia de poder contestar e se defender. Por vezes essa limitação decorre de um ato ilegal, como uma invasão de imóvel não autorizada, no entanto,

existem casos que, mesmo sendo atos juridicamente legais, podem implicar em danos e limitações de direito. É o caso do tombamento.

O proprietário que possui um imóvel vizinho a um bem tombado, passa a sofrer várias limitações quanto as possibilidades de utilização de seu imóvel. Não pode, por exemplo, ampliar o imóvel de modo a comprometer à visibilidade do bem tombado, ou não pode explorar determinada atividade econômica por ser incompatível com a preservação do referido bem.

A legislação do tombamento prevê que somente o proprietário do bem tombado pode recorrer da decisão que define a abertura do processo de tombamento. No entanto, considerando o direito de ampla defesa, previsto na Constituição (Art. 5º, LV), não resta dúvida de que os vizinhos também poderão se manifestar e contestar o processo de tombamento.

Essa contestação, em regra, não deve ser para questionar o valor cultural do bem imóvel em causa. Quem avalia a importância cultural são os especialistas da área, (vide questão 22), no entanto, é possível questionar os tipos e o alcance das limitações que serão postas aos imóveis vizinhos.

Caso os tipos de limitação impostos sejam muito drásticos, inviabilizando a própria utilização do imóvel vizinho ao bem tombado, é possível pleitear uma indenização ou até mesmo requerer a desapropriação do bem (vide questão 44).

A relação de quais imóveis são considerados vizinhos ao bem tombado, ou a área do entorno (vizinhança) é definida caso a caso e não há uma regra geral ou mesmo uma distância pré-determinada (vide questão 49).

## **28. SE A CONTESTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO OU DOS VIZINHOS DE UM BEM EM PROCESSO DE TOMBAMENTO NÃO FOR ACEITA, O QUE AINDA PODE SER FEITO?**

O processo de tombamento é um ato administrativo (promovido pelo Município, pelo Estado ou pela União), não é judicial. Mesmo assim, dentro do processo de tombamento, o proprietário, ou os vizinhos, têm a oportunidade de apresentar sua contestação (vide questão 26) quando não concordem com o ato. Caso suas considerações não sejam aceitas, o tombamento será concluído e as restrições ao imóvel, e à vizinhança, serão impostas.

Apesar disso, não se pode esquecer que a Constituição da República assegurou que a Lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário, lesão ou ameaça ao direito. No Brasil, todas as decisões administrativas podem ser discutidas no Poder Judiciário, inclusive as de tombamen-

to. Portanto, mesmo que o órgão público não aceite a contestação das pessoas afetadas com o tombamento no processo administrativo, estas poderão discutir o assunto judicialmente.

O juiz não pode se fazer substituir ao prefeito, ao governador ou ao presidente. A decisão de tomar um imóvel pelo seu valor cultural não cabe ao juiz, cabe ao administrador público. É muito difícil pensar um processo judicial onde se discuta se um imóvel tem ou não valor cultural, no entanto, o que é mais comum é discutir se todas as etapas do processo de tombamento foram realmente cumpridas; discutir quais tipos de limitação serão impostas aos proprietários ou aos vizinhos do imóvel tombado; e ainda discutir se cabe indenização ou não às pessoas afetadas com o tombamento (vide questão 44), considerando o tipo de restrições a que estarão sujeitas.

Portanto, a sentença judicial, geralmente, não será para dizer somente se o imóvel tem ou não valor cultural e sim para dizer se o tombamento respeitou os direitos e garantias das pessoas afetadas, especialmente, quando implicar prejuízos.

## 29. EXISTEM PRAZOS PARA A DELIBERAÇÃO FINAL DE UM PROCESSO DE TOMBAMENTO?

No caso do tombamento federal, a Lei define uma série de prazos para que os diferentes órgãos e agentes envolvidos se manifestem ou despachem. Por exemplo: o proprietário tem o prazo de 15 dias para impugnar a abertura do processo de tombamento, a contar da sua notificação; ou o prazo de 60 dias para que o Conselho Consultivo do IPHAN delibere sobre a decisão definitiva de tomar ou não. Todo o fluxo próprio ao procedimento de tombamento está previsto na Portaria nº 11, de 11 de Setembro de 1986.

No âmbito estadual, a definição dos prazos em um processo de tombamento será estabelecida conforme a legislação do próprio Estado. No caso de Minas Gerais, esses prazos estão fixados na Portaria nº 29, de 2012 do IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais), que regula os procedimentos e normas de instrução dos processos de tombamento no âmbito do IEPHA.

A rigor, não existe um prazo para a conclusão do processo de tombamento como um todo. No entanto, a Constituição da República, no Art. 5º, LXXVIII assegura a todos, no âmbito judicial e administrativo, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Assim, o processo de tombamento também não pode fugir de um prazo aceitável, que se prolongado sem necessidade, pode colocar o proprietário e os vizinhos do bem tombado

em uma situação de incerteza. Acontecendo de um processo se arrastar por anos a fio, os interessados poderão propor ação judicial requerendo que seja finalizado o processo.

Em âmbito municipal, a definição dos prazos é estabelecida pela legislação municipal, mas muitas vezes segue a legislação federal e estadual.

### **30. A PARTIR DE QUANDO O ATO DE TOMBAMENTO PASSA A VALER?**

O tombamento definitivo passa a valer com a inscrição do imóvel no Livro do Tombo, mesmo que ainda não se tenha feito averbação do tombamento no Cartório de Imóveis (vide questão 32).

Importante destacar, todavia, que as restrições ao imóvel já devem ser observadas desde o tombamento provisório (vide questão 15), que se dá com a notificação da abertura de processo de tombamento ao proprietário. A partir dessa notificação, qualquer obra de intervenção no imóvel só será possível mediante prévia autorização do órgão público responsável pelo tombamento, seja ela municipal, estadual ou federal.

### **31. O TOMBAMENTO DE BENS IMÓVEIS PODE SER CANCELADO?**

Sim. A princípio, existem duas possibilidades de cancelamento do tombamento de um imóvel. No entanto, é bom que se diga que não é necessariamente em função desse cancelamento que o bem perde o seu valor cultural. O tombamento é apenas uma das formas de proteção dos bens culturais e que pode ser cancelado desde que se adote outra medida de proteção.

A primeira hipótese de cancelamento se aplica no caso do proprietário que leva ao conhecimento dos órgãos de proteção que não possui recursos financeiros suficientes para arcar com a conservação e a reparação do imóvel tombado e estes órgãos não tomam as providências para custear ou executar as obras necessárias. Caso isso ocorra, o Decreto-Lei 25/37 estabelece que o proprietário tem o direito de requerer que seja cancelado o tombamento.

A segunda hipótese é quando um bem é tombado, mas posteriormente percebe-se que ele não possui mais o valor cultural que justificou sua especial proteção. Seria o caso, por exemplo, de um imóvel tombado em razão de ter vivido ali determinada personalidade histórica, todavia, posteriormente, fica comprovado que dita personalidade, na verdade, nunca morou no respectivo imóvel. Então, por não haver mais nenhum motivo relevante para seu tombamento, este poderá ser cancelado.





# TOMBAMENTO: EFEITOS



ATUALMENTE, RUA SÃO JOSÉ



## **32. CONCLUÍDO O TOMBAMENTO, O REGISTRO (MATRÍCULA) DO IMÓVEL TOMBADO É ALTERADO?**

Sim. Esta é mais uma das diferentes obrigações e limitações a que se sujeitam os proprietários de imóveis tombados. A averbação do tombamento no registro do imóvel tem como objetivo principal dar publicidade às condições a que o imóvel está sujeito. Por lei, somente o bem tombado deve ter seu registro imobiliário alterado, não sendo necessário alterar o registro (matrícula) dos imóveis vizinhos.

A responsabilidade pela averbação compete ao IPHAN (para os bens tombados em âmbito federal). No entanto, caso a transcrição ainda não tenha sido feita, compete ao proprietário adquirente promover, no prazo de 30 dias, a apresentação no cartório de imóveis da certidão expedida nos autos do processo de tombamento e requerer que seja feita a alteração da matrícula. Nesse caso, as despesas pela alteração serão de responsabilidade do proprietário.

Do mesmo modo, uma casa ou área que esteja localizada em um bairro ou em uma cidade tombada em seu conjunto, ainda que não tenha sido tombada individualmente, também deverá ter a certidão de tombamento averbada na matrícula do imóvel.

A punição ao proprietário pela não averbação no prazo indicado é o pagamento da multa de 10% sobre valor do imóvel tombado.

Por fim, é importante destacar que o número de matrícula do imóvel permanecerá o mesmo, alterando apenas o seu conteúdo para fazer constar o ato de tombamento.

## **33. EXISTE SANÇÃO PARA A NÃO ALTERAÇÃO DO REGISTRO (MATRÍCULA) DE IMÓVEL?**

Quando um imóvel é tombado ou passa a estar em uma área tombada é preciso que se faça a averbação do tombamento na respectiva matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis (vide questão 32). Essa averbação - que é uma alteração no registro - é obrigação do Órgão que promoveu o tombamento, conforme se trate de um tombamento municipal, estadual ou federal.

Acontece que a Lei estabelece que se a averbação do tombamento não foi feita no momento apropriado, essa alteração passa a ser obrigação do adquirente no momento em que o imóvel é transferido de propriedade, ou seja, aquele que compra ou que herda ou que ganha um imóvel tombado é quem tem o dever de providenciar a averbação.

O Art. 13, § 1º, do Decreto-Lei 25/37, estabelece que no caso de transferência de propriedade dos bens tombados, “deverá o adquirente, dentro do prazo de trinta dias, sob pena de multa de dez por cento sobre o respectivo valor, fazê-la constar do registro, ainda que se trate de transmissão judicial ou *causa mortis*”.

Portanto, a melhor recomendação é que ao adquirir um imóvel, o proprietário procure se informar se o mesmo é tombado ou se encontra em área tombada e a partir daí considerar as obrigações mencionadas nos parágrafos anteriores.

### 34. OS BENS MÓVEIS LOCALIZADOS EM UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM ESTÃO TOMBADOS?

Isso irá depender da relação e da importância que esses bens móveis tiverem com a história e a própria compreensão do imóvel tombado.

Segue um exemplo: as imagens sacras e demais obras de arte que se localizam no interior de uma igreja fazem parte da história desse templo e só fazem sentido quando presentes em seu local de origem. Portanto, mesmo sendo bens móveis, essas imagens passam a ser consideradas parte integrante do imóvel tombado e não devem ser removidas do local, pois isso comprometeria o próprio significado do bem edificado como um todo, no caso, a igreja.

Por outro lado, existem bens móveis que não possuem qualquer relação com a história e o contexto artístico-cultural do imóvel onde se localizam. Em alguns casos até contribuem para a descaracterização do valor cultural do imóvel, como máquinas de refrigerantes localizadas no interior de um museu, cuja sede é um prédio histórico. Apesar de serem úteis para os visitantes, tais equipamentos não serão tombados e podem ser manejados livremente.

Quando os bens móveis incorporarem o imóvel tombado, de maneira indissociável, o ato de tombamento deverá fazer uma descrição precisa de todos os elementos que justificam o tombamento, elencando, por exemplo, que o tombamento incide sobre a sede de uma biblioteca de obras raras e também a coletânea de livros que compõe o seu acervo. Vários tombamentos mais antigos não tiveram essa preocupação em discriminar os elementos móveis que também integram o valor cultural do imóvel, ainda assim, diante de um dossiê não completo, o mais importante será a realização de uma análise técnica para saber se a retirada ou o dano a um componente móvel pode ou não comprometer a melhor compreensão do valor cultural do bem tombado como um todo.

### **35. UM IMÓVEL TOMBADO DEVE MANTER SEU USO ORIGINAL?**

Não. Seria até absurdo pensar em alguns casos como uma senzala do século XVIII mantendo o seu uso original até hoje ou um edifício hospício. Portanto, não existe a necessidade de manutenção do uso original de um imóvel com valor cultural.

O propósito de qualquer medida de proteção do patrimônio é resguardar o valor cultural de um bem ou manifestação popular, entretanto, no caso do tombamento, esse se dirige ao suporte físico do bem cultural, ou seja, às suas características materiais e não à sua destinação. Todavia, considerando que o significado ou o valor cultural de um bem é a finalidade última da medida protetiva, pode acontecer que determinado uso não seja compatível com esse significado, ou seja, mesmo não havendo tombamento de uso, não é possível que determinado bem seja utilizado de modo a comprometer o seu significado cultural. Por exemplo: não é compatível com o valor religioso representado por uma igreja tombada a sua utilização como uma boate noturna. Todavia, como dito, em regra, não há restrição ao uso do imóvel tombado.

A possibilidade de diversificação do uso do bem cultural, em vários casos, deve ser até estimulada, afinal, isso pode significar uma maneira de rentabilizar o Patrimônio Cultural para que ele seja sustentável. Com as devidas precauções para que um centro histórico não acabe virando um parque temático, é possível sim que um casarão que originalmente tenha servido como residência seja adaptado para funcionar como pousada, por exemplo.

Não se pode esquecer que qualquer empreendimento depende das devidas autorizações públicas para funcionamento - especialmente as autorizações estabelecidas pelo Município sobre uso e ocupação do solo - e muitas vezes, quando envolve imóveis tombados, as exigências são mais específicas, como, por exemplo, laudo do corpo de bombeiros ou Estudo de Impacto de Vizinhança (vide questão 64).

### **36. QUAIS SÃO OS POSSÍVEIS USOS DE UM IMÓVEL TOMBADO?**

Um imóvel tombado não precisa necessariamente manter seu uso original. Desde que haja um cuidado com o significado cultural do bem, é possível sim pensar em uma diversificação das possibilidades de uso. Entretanto, alguns parâmetros devem ser observados, como os aspectos ambientais e urbanísticos envolvidos. A Lei de Uso e Ocupação do Solo correspondente ao Município em que o bem tombado se encontra sempre deve ser considerada, da mesma forma, quando envolver empreendimentos maiores, deve-se atentar para o Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto no Plano Diretor de cada Município.

O uso de um imóvel tombado deve ser compatível com as suas características culturais e estruturais e não o contrário. Isso significa que não seria adequado adaptar um antigo cinema da cidade para que se transformasse em um supermercado. Na verdade, as eventuais possibilidades de uso de um bem tombado é que precisam se adaptar à preservação do significado cultural do bem tombado e não o imóvel à demanda de utilização.

Também, deve-se sempre pensar na autossustentabilidade do Patrimônio Cultural, ou seja, de que modo os seus proprietários poderiam manter e conservar o bem, explorando-o economicamente, desde que de modo adequado.

É possível montar uma pousada em um casarão antigo? Instalar um comércio no andar térreo de um sobrado? Organizar uma biblioteca em uma antiga estação ferroviária? A princípio sim. Todas essas opções de uso não comprometem o significado ou a relevância do bem cultural em causa, no entanto uma preocupação a mais deve se ter com o “patrimônio vivo”, que é a humanização dos bens culturais. Seria questionável transformar um determinado centro histórico “vivo”, com moradores, seus hábitos, festas e tradições em um complexo turístico voltado exclusivamente para a exploração econômica. Ainda que, nesse caso, o retorno financeiro seja alto, e os imóveis sejam mantidos em bom estado de conservação, o elemento cultural como um todo sofreria forte impacto no seu significado e relevância, já que Patrimônio Cultural não é o objeto físico em causa e sim o valor cultural que esse bem possui para a comunidade.

### **37. POSSO VENDER OU ALUGAR MEU IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. No caso do aluguel, não existe nenhum tipo de restrição, no entanto o proprietário deve estar atento a algumas situações específicas aplicáveis aos imóveis tombados, especialmente com relação ao aluguel ou cessão do imóvel para a utilização de terceiros. Por mais que o contrato de aluguel, por exemplo, determine que a obrigação de conservação e manutenção do imóvel seja do inquilino, caso aconteça algum dano, o Poder Público irá sempre exigir que a reparação seja realizada pelo proprietário, ou seja, nesse caso, o contrato de aluguel não poderá ser apresentado para isentar a responsabilidade do dono. Aqui a responsabilidade é objetiva, ou seja, é independente da apuração de culpados pelo eventual dano.

Já no caso de venda do imóvel, até recentemente, antes de concluir o negócio, o proprietário deveria fazer uma comunicação prévia ao órgão público responsável pela proteção do Patrimônio Cultural em âmbito municipal, estadual e federal, para que estes manifestem seu interesse na compra do bem. Tratava-se do direito de preferência, “previsto na Lei do Tombamento”, que a Administração Pública tinha de comprar qualquer imóvel tombado.

Importante, o proprietário deveria conferir o interesse dos três entes federados: União, Estado e Município antes de vender o bem a um particular. Esse direito de preferência, infelizmente, foi revogado pelo recém-publicado Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015).

### **38. É POSSÍVEL A PENHORA DE UM BEM IMÓVEL TOMBADO EM UM PROCESSO DE EXECUÇÃO?**

Sim. A penhora é um ato executivo, no qual há a apreensão judicial de parte dos bens e/ou de direitos do devedor como garantia de pagamento de uma dívida ao credor. Quando ocorre a penhora, o devedor perde os direitos sobre esses bens, os quais serão vendidos em hasta pública (leilão). Assim, o valor adquirido pela venda é repassado ao credor em pagamento à dívida.

Já o tombamento é um ato administrativo que declara o valor cultural de um bem, gerando algumas limitações ao seu uso. No caso de uma penhora judicial de um imóvel tombado, isso não gera nenhuma sequela ou condição sobre o tombamento existente. Todavia, é bom que se diga que a responsabilidade primeira pela conservação de um bem tombado é sempre do proprietário, independente de estar ou não o bem penhorado, portanto, a condição de penhora não exime o proprietário de continuar atento à conservação do imóvel tombado.

Existe uma situação específica em que não haverá a penhora do imóvel tombado, mas que decorre da sua eventual condição de um “bem de família”. Neste caso, segundo a legislação brasileira, o imóvel não pode ser penhorado, mas não por ele ser tombado, e sim, por ser o único imóvel utilizado pelo proprietário ou sua família como moradia permanente.

### **39. POSSO EXPLORAR ECONOMICAMENTE UM IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. O imóvel é que é tombado e não o seu uso. Apesar de impor algumas restrições à utilização do bem, o tombamento não impossibilita a sua exploração econômica, bastando que a atividade desenvolvida não comprometa a conservação e que seja compatível ao valor cultural agregado ao imóvel. Portanto, nada impede que um casarão seja explorado como um hotel ou um restaurante, por exemplo, desde que haja devida licença ou alvará para funcionamento da atividade pretendida. Vale lembrar que, em regra, o uso pretendido é que precisa se adaptar às características do imóvel tombado e não o contrário, ou seja, é mais difícil alterar as características de um imóvel tombado para que este seja adaptado à uma dada finalidade econômica.

#### 40. QUEM É O RESPONSÁVEL PELA CONSERVAÇÃO/ MANUTENÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?

A conservação e manutenção do imóvel tombado são de responsabilidade direta do seu proprietário. É muito importante ter clara essa responsabilidade para se evitar situações futuras desagradáveis por falta de informação. Mesmo que o imóvel seja alugado ou emprestado para outra pessoa, o proprietário será o principal responsável por cuidar do bem tombado, ainda que não tenha recursos financeiros para tanto (vide questão 92). Caso o inquilino pratique alguma ação/omissão que comprometa o imóvel, mesmo assim a responsabilidade recairá sobre o proprietário, independente dele ter culpa sobre o fato danoso.

Se quem praticou o dano ao bem tombado não foi o proprietário, pode até ser que, posteriormente, o dono ajuíze uma ação judicial contra o agente agressor, requerendo a compensação pelos prejuízos havidos (ação de regresso), no entanto, como dito, a responsabilidade por qualquer lesão será primeiramente exigida do proprietário. No Direito Civil chama-se isso de responsabilidade objetiva (independente de culpa).

Da mesma forma, aquele que compra um imóvel tombado e que foi descaracterizado pelo dono anterior passa a ter o dever de reparar o dano patrimonial, ou seja, mesmo que o atual proprietário não tenha culpa em relação a um dano causado anteriormente à compra, ele é quem será o responsável pela reparação.

Para os bens que não possuem um proprietário imediato, como no caso dos bens pertencentes a vários herdeiros ou os imóveis que não estão registrados no cartório, os responsáveis pela conservação e eventuais danos serão as pessoas que possuem interesse direto sobre o bem, não podendo ser alegada a questão da inexistência de proprietário para justificar a falta de conservação.

Por fim, é bom que se diga que essa responsabilidade pelos danos diz respeito à responsabilidade civil, ou seja, quem terá que pagar as despesas para a recuperação de dano patrimonial (sempre o proprietário). Existe outra questão que é com relação ao aspecto penal. Destruir ou deteriorar bens tombados é crime. Neste caso, a pessoa que diretamente cometeu ou contribuiu para o dano é quem responderá diretamente pela conduta criminosa e não necessariamente o proprietário.

#### 41. QUEM ADQUIRE UM IMÓVEL TOMBADO JÁ DESCARACTERIZADO TEM ALGUMA RESPONSABILIDADE?

Sim, pois se trata de uma obrigação, chamada no Direito, de *propter rem*, ou seja, é transmitida juntamente com o bem em causa. Uma vez que determinado imóvel de valor cul-

tural é descaracterizado ou danificado, sempre haverá a obrigação de recuperá-lo e se ele for vendido ou transmitido para outra pessoa, a responsabilidade por essa recuperação é transmitida automaticamente.

Portanto, em se tratando de bens imóveis tombados, aqueles que o adquirem devem sempre levar em consideração que serão responsáveis pelos eventuais danos e pelas reparações necessárias, não importando se o imóvel foi comprado, herdado ou mesmo havido em doação.

## **42. OS HERDEIROS DE UM IMÓVEL TOMBADO SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUA CONSERVAÇÃO?**

Sim. E aqui cabe fazer algumas considerações importantes relacionadas ainda sobre a responsabilidade pela conservação do Patrimônio Cultural.

Como dito anteriormente (vide questão 40), o proprietário será sempre o responsável direto pela manutenção e conservação do imóvel tombado. No entanto, não sendo possível identificar o proprietário do imóvel, todos aqueles que possuem interesse sobre o bem, seja por contrato, por afinidade, ou mesmo por consanguinidade (parentes) assumirão essa responsabilidade.

Em se tratando de bens culturais, a responsabilidade dos herdeiros será solidária, ou seja, todos são igualmente responsáveis pela integralidade da obrigação e sem benefício de ordem. Isso implica dizer, por exemplo, que se o imóvel tombado está em ruínas e nenhum dos herdeiros se preocupa com a sua manutenção ou conservação, o Poder Público poderá exigir a integralidade do dever de recuperação de qualquer um dos herdeiros, sendo indiferente a condição econômica de cada um deles ou o fato de uns residirem e outros não, no imóvel.

## **43. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO PODE TRANSFERIR A RESPONSABILIDADE DA CONSERVAÇÃO PARA O INQUILINO?**

Não. Ainda que o contrato de aluguel preveja que a responsabilidade pela conservação do bem tombado seja do inquilino, o que é possível juridicamente, na eventualidade de ocorrer danos ao imóvel, o dever de reparar será sempre do proprietário. Sendo assim, pode até ser acordado quais obrigações de conservação e reparação do imóvel serão do proprietário e do inquilino, no entanto, como dito, caso ocorram danos ao imóvel protegido, o Poder Público irá ajuizar a respectiva ação de reparação contra o proprietário, não cabendo alegar a existência de qualquer contrato privado.



No Direito é o que se chama de “responsabilidade objetiva”, ou seja, o proprietário sempre será responsável pela conservação e reparação do bem tombado, independentemente de ter agido com culpa, ou não, em caso de danos ao imóvel.

Por fim, isso não quer dizer que o inquilino possa agir como bem entender comprometendo a integridade do bem tombado. Caso seja ele o responsável direto pelo dano, ainda que o dever de reparação seja do proprietário, ele poderá ser responsabilizado penalmente por crime de dano ao patrimônio (Art. 62 da Lei 9.605/98 - Lei de Crimes Ambientais).

#### **44. O QUE PODE OCORRER CASO O TOMBAMENTO IMPLIQUE EM UM PREJUÍZO ECONÔMICO MUITO GRANDE PARA O PROPRIETÁRIO? CABE ALGUMA INDENIZAÇÃO?**

Toda propriedade deve atender a uma função social, e o tombamento por si só, não implica em nenhum tipo de indenização em favor do proprietário do bem. Todavia, há casos, excepcionais, em que o tombamento praticamente inviabiliza a utilização ou o aproveitamento econômico do bem. Isso pode ocorrer, por exemplo, em uma área onde existam resquícios arqueológicos (sítios arqueológicos), desse modo, a construção e até mesmo o acesso ao imóvel podem ficar comprometidos. Todavia, essa situação é bastante rara.

Nesses casos extremos, o proprietário estaria sujeito a um grande prejuízo em razão da manutenção de um interesse social, razão pela qual ele poderá ajuizar uma ação judicial chamada de “ação de desapropriação indireta”. Isso quer dizer que ainda que não tenha sido diretamente desapropriado, as limitações impostas em razão do tombamento são tão grandes que equivalem à própria desapropriação. Nesse caso, o proprietário poderá requerer, judicialmente, o pagamento de uma indenização justa, prévia e em dinheiro.

Outra hipótese ligada à possibilidade de uma indenização, mas também muito pouco comum, seria no caso dos imóveis que se localizam no entorno de um bem tombado, ou seja, em sua vizinhança. Muitas vezes esses imóveis sofrem restrições tão severas quanto às que recaem sobre o bem tombado. Como não é possível construir ou alterar imóvel do entorno que comprometa a visibilidade e a ambiência do local protegido, pode acontecer que imóveis vizinhos fiquem impossibilitados de serem edificadas, gerando, portanto, grande prejuízo econômico aos seus proprietários, que poderão, da mesma forma, ajuizar a respectiva “ação de desapropriação indireta” (vide questão 44).

Hoje em dia existem instrumentos urbanísticos, regulamentados em alguns Municípios, que podem compensar as limitações impostas a proprietários de bens tombados ou de seu

entorno. É o caso da possibilidade de “transferência do direito de construir” (vide questão 95), todavia, como dito, nem todas as cidades possuem essa possibilidade, isso depende do interesse da administração local e de uma prévia regulamentação por Lei.

#### **45. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO DEVE PERMITIR O LIVRE ACESSO DE PESSOAS PARA FINS DE VISITAÇÃO?**

Não. Atualmente não há qualquer tipo de regulamentação sobre a possibilidade de acesso das pessoas aos imóveis particulares tombados. No Brasil, uma parte dos imóveis privados tombados possuem fins turísticos (hotéis, restaurantes) ou mesmo outras finalidades públicas, como lojas, museus, bancos... Nesses casos, já é permitido o livre acesso de pessoas, inclusive, esse acesso é necessário para o próprio funcionamento do estabelecimento. Entretanto, grande parte dos bens tombados são propriedades privadas utilizadas como residência. É aí que vem a polêmica. Deveriam os proprietários ou possuidores de tais bens abrir sua residência para a visitação do público em geral? Como dito, não há nada na legislação que os obrigue, contudo o acesso ao patrimônio é um direito de todas as pessoas. Assim, quando se tratar de um imóvel particular, exemplar único de determinado estilo arquitetônico ou fato histórico, o Poder Público poderá intervir junto aos seus possuidores e discutir possibilidades de acesso sem que isso comprometa o direito de propriedade e de intimidade de seus donos. Em alguns países europeus, os proprietários admitem, por exemplo, a visitação mensal de um grupo de turistas ou interessados que devem se inscrever previamente. Já no Brasil, uma iniciativa nesse sentido, envolveu o “Projeto Monumenta” do Governo Federal, onde os proprietários de imóveis particulares que receberam financiamento público para a sua recuperação deveriam ceder parte do bem para que pudesse atender uma finalidade pública por certo período de tempo.

#### **46. EXISTEM LIMITES QUANTO AO TRÂNSITO VEICULAR EM ÁREAS TOMBADAS?**

Sim. Neste ponto, é importante destacar que quem possui competência para regulamentar o trânsito local é o Município. As regras sobre o fluxo de veículos em áreas tombadas dependerão da legislação local que poderá impedir o tráfego de veículos pesados ou estabelecer horários específicos para carga e descarga, bem como limitar as possibilidades de estacionamento.

As limitações visam sempre garantir a integridade e a harmonia do bem tombado com o

seu entorno. Núcleos urbanos do século XVIII, por exemplo, não comportam o trânsito de veículos de carga ou ônibus, razão pela qual demandam regulamentação específica.

## 47. O TOMBAMENTO DE IMÓVEIS OU ÁREAS INTEIRAS (COMO BAIROS) “CONGELA” A CIDADE IMPEDINDO SUA MODERNIZAÇÃO?

Não. Na verdade, existe a falsa impressão de que o tombamento causa um dano aos proprietários que não podem mais utilizar seu imóvel da maneira que bem lhes convier, no entanto, isso não procede, já que toda propriedade deve cumprir uma função social e não apenas os imóveis tombados.

Há casos em que um imóvel simples, sem valor cultural, mas que se encontra em uma área residencial não poderá ser utilizado para finalidades comerciais em razão da legislação de uso e ocupação do solo. Em outras situações um imóvel próximo a um córrego não poderá ser edificado em razão das normas ambientais. Portanto, todo imóvel deve atender a uma expectativa comunitária e o tombamento não se difere de todas as outras limitações de ordem pública e que servem para melhorar a qualidade de vida da comunidade como um todo.

Há vários casos em que o tombamento, ao invés de prejuízo, gera benefícios para as pessoas que convivem com o imóvel de relevante valor cultural. É o caso dos incentivos do governo para a conservação de locais protegidos (vide questão 101); ou da possibilidade de desenvolvimento do potencial turístico local; ou ainda o caso da melhor qualidade de vida de um lugar que, por ser protegido, se torna mais agradável e harmônico, podendo se valorizar economicamente.

Além disso, é muito importante saber que o Município, que é quem tem competência para legislar em matéria urbana, pode estabelecer instrumentos de compensação para os proprietários de áreas diretamente afetadas e impossibilitadas de serem alteradas. É o caso, especialmente, da “transferência do direito de construir”, onde o proprietário impedido de modificar ou ampliar sua edificação, em razão do tombamento, tem o direito de vender o potencial construtivo do seu imóvel para que alguém construa em outro lugar (vide questão 95). Também poderá haver a isenção de IPTU para os imóveis tombados que se encontrarem comprovadamente em bom estado de conservação.



# TOMBAMENTO: ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO



PONTE DOS CONTOS QUE ATUALMENTE NÃO POSSUI GRADES E AO FUNDO EDIFÍCIO QUE  
HOJE ABRIGA O RESTAURANTE O PASSO



## 48. O QUE É ENTORNO DE IMÓVEL TOMBADO?

É a área localizada ao redor/na vizinhança dos imóveis tombados. O Artigo 18 da “Lei do Tombamento” determina que “não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto.”.

A dúvida que poderia surgir é: “mas até onde vai a vizinhança de um imóvel tombado?” A resposta a essa pergunta irá variar de caso a caso, mas uma coisa é certa, não se trata de uma distância fixa. O mais importante é avaliar qual o impacto de uma obra para a harmonia do ambiente onde se encontra o imóvel tombado. As obras do entorno não podem ofuscar o valor cultural representado pelo bem tombado, seja encobrindo-o ou mesmo contrastando com ele.

O entorno será definido por um “perímetro de tombamento” que deve ser fixado no processo administrativo que determinou o tombamento do bem com relevante valor cultural. Os imóveis localizados neste perímetro, antes de serem alterados ou ampliados, dependem de autorização do Órgão de proteção do Patrimônio Cultural a fim de se garantir a ambiência e harmonização entre os bens tombados e o seu entorno.

Importante ressaltar, que existe uma diferença entre os conceitos de “visibilidade” e “ambiência”. Enquanto a visibilidade está ligada mais à questão física, impedindo que o bem cultural seja visto, por exemplo, por um “outdoor” instalado à sua frente, a questão da ambiência tem a ver com a melhor compreensão do bem cultural, seus aspectos estéticos, históricos e culturais. Por vezes, determinada obra do entorno, ainda que não impeça a visibilidade do bem, compromete a sua ambiência, ou seja, compromete a sua compreensão cultural e por essa razão essa obra não poderá ser construída ou permanecer no entorno do bem tombado.

## 49. EXISTE UMA DISTÂNCIA MÍNIMA QUE DEFINE O ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?

Em regra não. O perímetro protegido como entorno do imóvel tombado é determinado pelo órgão de proteção competente que determinou o tombamento. Assim, a área de entorno varia de acordo com o caso concreto, considerando a distância necessária para se preservar a ambiência do bem e impedir que novos elementos obstruam ou reduzam a sua visibilidade, de forma a não afetar a integridade do imóvel ou as interações sociais tradicionais do local. Entretanto, nada impede que a legislação delimite uma distância mínima a ser considerada entorno do bem tombado. No Estado de São Paulo, por exemplo, existe legislação sobre o tema, a qual determina que “Nenhuma obra poderá ser executada na área compreendendo

um raio de 300 (trezentos) metros, em torno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho.” (art.137, Dec. 13.426/79).

## **50. QUAIS OS DIREITOS E DEVERES PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO ENTORNO DE BENS TOMBADOS?**

Aos proprietários de imóveis localizados no entorno de bens tombados é garantido o direito de usar, gozar e dispor da sua propriedade, podendo explorar economicamente tais bens como melhor os convier. Portanto, pensar que o tombamento, por si só, congela ou impede o crescimento e o desenvolvimento de uma região ou cidade, não é verdade.

Visto que os imóveis do entorno não podem comprometer a visibilidade e a ambiência da coisa tombada, existe, todavia, algumas restrições impostas aos vizinhos e que devem ser observadas.

A principal restrição diz respeito à necessidade de autorização emitida pelo órgão responsável pelo tombamento (Município, Estado ou União) antes da construção de qualquer obra no entorno (vide questão 83). Isso não significa que estão proibidas intervenções ou obras novas, apenas se faz necessário a elaboração de um projeto, que seja previamente aprovado pela Administração Pública, antes de ser executado.

Como o patrimônio cultural imóvel está atrelado a elementos estéticos e/ou históricos, em vários Municípios o projeto de intervenção ou construção no entorno não basta que esteja assinado apenas por um Engenheiro Civil, deve ser elaborado por um Engenheiro em conjunto com um Arquiteto. Via de regra, a Secretaria Municipal de Obras orienta os cidadãos sobre os requisitos e parâmetros gerais para as obras localizadas no entorno de bens tombados. O mais importante é que o proprietário do perímetro tombado se informe antes de providenciar qualquer obra ou intervenção. Suas perguntas ao órgão competente devem ser:

01. Meu imóvel se encontra no entorno de um bem tombado?
02. Quais os parâmetros gerais a serem observados para intervenção nessa área?
03. Quais os requisitos necessários na elaboração do projeto de intervenção?
04. Além da autorização municipal eu dependo de autorização de algum outro órgão estadual ou federal?
05. Existe algum tipo de compensação ou benefício tributário em razão das limitações postas (vide questão 94)?

## **51. EXISTE ALGUMA COMPENSAÇÃO PARA OS PROPRIETÁRIOS QUE SÃO PROIBIDOS DE CONSTRUIR NO ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. Uma primeira espécie de compensação seria a “transferência do direito de construir” que consiste na possibilidade de o proprietário vender a outra pessoa o potencial cons-

trutivo de determinado imóvel. A Lei 10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades) dispõe que esse potencial pode tanto ser vendido como transferido ou mesmo utilizado pelo próprio proprietário, porém em outro local.

Por exemplo, suponha que um imóvel esteja localizado em uma área comercial e que possa, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade, ser ampliado até o8 andares no local onde se situa. No entanto, devido ao tombamento de um imóvel vizinho, o Município estabelece uma limitação de construção para que esse bem tenha no máximo 02 andares. Nesse caso, desde que haja Lei municipal regulamentadora, é possível alienar ou transferir o direito que o proprietário teria de construir os 06 andares restantes, a terceiros interessados. Trata-se de uma compensação pelas limitações decorrentes do tombamento do imóvel vizinho.

Como dito, “a transferência do direito de construir”, apesar de estar prevista no Estatuto das Cidades, precisa ser regulamentada em cada Município, portanto, cabe ao interessado buscar informações na Secretaria de Obras da sua localidade para saber mais detalhes sobre essa possibilidade.

Existem ainda Municípios que estabelecem incentivos tributários para os imóveis afetados pelo tombamento vizinho (vide questão 94). Como exemplos, temos a Lei 7.709, de 18 de Maio de 1994, da cidade de Belém, Pará, e a Lei 4.044, de 17 de Dezembro de 2010, da cidade de Nova Petrópolis, no Rio Grande do Sul, que concedem isenção de IPTU tanto para os bens tombados como para as áreas do seu entorno; no mesmo sentido, a Lei Complementar 74, de 16 de Dezembro de 2009, do Município de Curitiba, Paraná, que estabelece incentivos fiscais às áreas do entorno do Paço Municipal, com o intuito de dinamizar o entorno.

Por fim, apesar de raros, podem existir casos extremos onde as limitações impostas aos imóveis do entorno são tão severas que se faz necessário proceder a uma desapropriação indireta do proprietário, pagando-o uma indenização por isso (vide questão 44).

## **52. LOTES VAZIOS TAMBÉM SOFREM RESTRIÇÕES POR CAUSA DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL VIZINHO? O QUE DEVE SER FEITO ANTES DA CONSTRUÇÃO EM UM LOTE VAZIO PRÓXIMO DE UM IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. As restrições que são postas à vizinhança do imóvel tombado servem principalmente para que obras do entorno não impeçam a visibilidade do bem ou não comprometam a ambiência (ou harmonia) cultural envolvida. Existem situações onde o bem cultural, ainda que visível na paisagem, acaba ofuscado por obras de grande porte ou visualmente im-



pactantes. Basta pensar em um painel eletrônico de grandes dimensões instalado em um lote vazio ao lado de um bem tombado. Ainda que o referido painel não impeça ou reduza a visibilidade do bem fisicamente, o fato é que a sua iluminação não pode comprometer a “leitura” dos elementos culturais envolvidos.

Isso não quer dizer que construções nos lotes vazios do entorno estão proibidas de acontecer. Nestes casos, o que se faz necessário é a prévia anuência do Órgão Público responsável pelo tombamento. Em geral, basta o interessado se dirigir à Secretaria de Obras do Município e se informar sobre a necessidade das respectivas autorizações e alvarás de construção ou de instalação de demais elementos urbanos (*outdoors*, letreiros, antenas...)

Por fim, toma-se como exemplo o Decreto nº 48.137, de 07 de Outubro de 2003, do Estado de São Paulo, que trata justamente do entorno dos bens tombados e que estabelece em seu Art. 137:

Artigo 137. A Resolução de Tombamento preverá, no entorno do bem imóvel tombado, edificação ou sítio, uma área sujeita a restrições de ocupação e de uso, quando estes se revelarem aptos a prejudicar a qualidade ambiental do bem sob preservação, definindo, caso a caso, as dimensões dessa área envoltória.

Parágrafo único - Nenhuma obra poderá ser executada dentro da área envoltória definida nos termos deste artigo sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT.



# TOMBAMENTO: ENTIDADES E AGENTES



ATUAL PRAÇA SILVIANO BRANDÃO, CONHECIDA COMO LARGO DA ALEGRIA E RUA GETÚLIO VARGAS



### 53. QUAIS SÃO AS ENTIDADES PÚBLICAS QUE SE ENCARREGAM DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

Em primeiro lugar, o IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (vide questão 58), que apesar de ser uma autarquia ligada ao Governo Federal tem a responsabilidade de fiscalizar, proteger e implementar as políticas públicas voltadas para a preservação e valorização do patrimônio cultural brasileiro como um todo.

O Patrimônio Cultural, em geral, possui uma representatividade de base geográfica, ou seja, ou eles possuem importância cultural ou local, ou regional ou nacional. Essa base será sempre uma referência para a definição dos demais responsáveis pela proteção dos bens culturais envolvidos, além do IPHAN. Sendo um imóvel tombado somente em âmbito local, o Município será diretamente responsável por sua preservação, em se tratando de um tombamento estadual, o Governo Estadual.

Todavia, considerando que a Constituição da República, em seu Art. 23, estabelece como competência comum da União, dos Estados e dos Municípios proteger os bens culturais, isso implica dizer que, apesar da base geográfica, não poderá haver o famoso jogo “do empurra, empurra” uma vez que todos os entes da federação tem o dever de preservação.

No âmbito municipal, a Secretaria de Cultura (ou similar) é o segmento mais adequado para desenvolver as atividades de preservação e promoção dos bens culturais. Em algumas cidades existe, inclusive, a Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural, órgão ainda mais especializado a esse fim. Já em nível estadual, as Secretarias Estaduais de Cultura possuem, em geral, um organismo específico para tratar do Patrimônio Cultural. No caso de Minas Gerais, é o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (vide questão 56), responsável direto pela salvaguarda dos bens culturais de relevância regional.

Atuando na esfera judicial, um importante agente responsável pela proteção dos bens culturais é o Ministério Público (vide questão 68), já que faz parte da sua missão institucional proteger os direitos coletivos de maneira geral, onde se enquadram o meio ambiente e o patrimônio cultural. Por fim, as próprias forças policiais e as guardas municipais que, por se encontrarem ostensivamente nas ruas das cidades, podem agir de imediato ao se depararem com qualquer dano causado ao Patrimônio Cultural local.

## 54. O QUE É UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?

Conselhos Municipais, de modo geral, são órgãos de participação popular, ligados à Prefeitura, mas não subordinados a ela. São canais efetivos de participação, que permitem estabelecer uma sociedade na qual a cidadania deixe de ser apenas um direito, mas uma realidade. Os Conselhos são formados por representantes do Governo e da Sociedade, se reúnem periodicamente, discutem e deliberam sobre questões de interesse da comunidade conforme a sua temática própria: Conselho Municipal de Saúde, Conselho Municipal de Urbanismo, Conselho Municipal da Infância e Juventude, entre outros.

O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural também é composto de forma paritária por representantes do governo local e da sociedade civil e é responsável por discutir e deliberar sobre assuntos ligados ao Patrimônio Cultural no âmbito municipal.

O Conselho atua na identificação, na documentação, na proteção e na promoção do Patrimônio Cultural da cidade. A proteção de bens imóveis pelo Conselho Municipal se dá por meio do tombamento, inventário e de outros mecanismos de ordem urbanística e tributária para adequação ao Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Algumas das principais funções do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural são:

- Participar na formulação de políticas públicas para a promoção do Patrimônio Cultural municipal;
- Analisar as propostas de tombamento e também cancelamento do tombamento de bens;
- Avaliar as propostas de construção, restauração ou outras intervenções em bens tombados ou declarados de interesse cultural;
- Avaliar a realização de obras no entorno dos bens tombados;
- Recomendar, em casos de urgência, a elaboração de projetos e a execução de obras de conservação ou reparação de qualquer bem protegido, às custas do Município;
- Exercer vigilância permanente sobre os bens protegidos, podendo inspecioná-los quando conveniente.
- Além de poder realizar qualquer outro ato que tenha por objetivo a proteção e a preservação do Patrimônio Cultural.

Cada Município possui sua própria regulamentação sobre o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CMPC), definindo número de integrantes, quais setores devem estar representados e, especialmente, o poder de deliberação do Conselho, sendo que em algumas cidades, as decisões do CMPC têm natureza deliberativa, ou seja, vinculam todos os demais agentes e setores municipais, já em outras, o Conselho possui apenas natureza consultiva, podendo vincular ou não as decisões do Prefeito ou das demais Secretarias Municipais.

## 55. COMO É A COMPOSIÇÃO DE UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?

O número de integrantes do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (CMPC) varia de acordo com o Município e as suas necessidades. Em regra, os Conselhos são constituídos de modo paritário por membros do Poder Público e por representantes da sociedade civil e que possuem mandatos temporários. Geralmente são pessoas eleitas ou indicadas por instituições ligadas à proteção do patrimônio, como Universidades, entidades de classe, ou da Igreja. Os CMPCs também podem terceirizar serviços técnicos para a análise e parecer sobre os bens culturais, como historiadores, arqueólogos, antropólogos, sociólogos, engenheiros, arquitetos e outros profissionais ligados ao tema. Como exemplo, o CMPC da cidade de Patos de Minas, MG, possui, ao todo, 16 integrantes, sendo 08 representantes do governo municipal e 08 da sociedade civil. Já o CMPC de Itabirito, também em Minas, possui 10 integrantes, 05 representantes do governo municipal e 05 da sociedade civil.

## 56. O QUE É IEPHA?

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado de Minas Gerais (IEPHA-MG) é uma fundação estadual pública responsável pelo cuidado e preservação do Patrimônio Cultural mineiro. Tem por finalidade pesquisar, proteger e promover o patrimônio cultural do Estado e ainda divulgar e proporcionar o acesso e fruição aos seus bens culturais em geral, mas especialmente aqueles de importância regional.

Como os demais órgãos de proteção, tem o poder de fiscalizar e licenciar obras impactantes sobre o patrimônio estadual e até mesmo punir as ações e omissões atentatórias à integridade do patrimônio cultural de Minas Gerais.

Como dito em outros momentos, o patrimônio cultural pode ter um significado e importância apenas local, ou então uma importância regional, nacional, ou mesmo uma importância e relevância para toda a humanidade. No Brasil, os Estados possuem órgãos dedicados à preservação do seu patrimônio regional, sendo que no caso de Minas Gerais, esse órgão é o IEPHA. Sua sede é em Belo Horizonte, na Rua dos Aimorés, 1697, Lourdes, e o seu portal eletrônico é o: [[www.iepha.mg.gov.br](http://www.iepha.mg.gov.br)].

## 57. O IEPHA PRESTA QUAIS TIPOS DE ASSESSORIA/SERVIÇOS?

O IEPHA, enquanto entidade responsável pela gestão do patrimônio cultural mineiro, possui uma série de atribuições e presta diferentes serviços para os agentes interessados na salvaguarda e promoção dos bens culturais.

Entre as atividades desenvolvidas, pode-se destacar a sua competência para promover o tombamento estadual, elaboração do inventário dos bens culturais mineiros e ainda para o licenciamento de atividades e eventos impactantes sobre o patrimônio do Estado.

O IEPHA também presta serviço de atestado de valor histórico de veículo antigo. Neste caso, os proprietários de veículos antigos podem obter a isenção do pagamento do IPVA em Minas Gerais. O benefício é concedido aos veículos de coleção com no mínimo 25 anos de fabricação e 80% de originalidade.

Ressalta-se o que o IEPHA realiza papel fundamental na assessoria a Municípios e acompanhamento da distribuição de recursos do ICMS Patrimônio Cultural (vide questão 99).

Por fim, chama atenção: A) a organização da Jornada Mineira de Patrimônio, que ocorre uma vez por ano (geralmente entre os meses de agosto e setembro) e mobiliza todo o Estado com ações e eventos relacionados ao Patrimônio Cultural [[www.jornada.mg.gov.br](http://www.jornada.mg.gov.br)]; B) a divulgação da lista de bens culturais desaparecidos [<http://www.iepha.mg.gov.br/bens-desaparecidos/lista-de-bens-desaparecidos>]; e até mesmo C) o serviço de restauração de bens culturais móveis para quem não possui condições financeiras.

Para consulta de todos os serviços e ações desenvolvidas pelo IEPHA, o interessado pode consultar o site: [[www.iepha.mg.gov.br](http://www.iepha.mg.gov.br)].

## 58. O QUE É O IPHAN?

O IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, é uma autarquia federal, vinculada ao Ministério da Cultura, responsável pela proteção e promoção dos bens culturais do país, assegurando a sua permanência e usufruto para as presentes e futuras gerações. Trata-se ainda da entidade responsável por conduzir o processo e emitir o parecer pelo tombamento federal dos bens materiais e o registro de bens imateriais.

Importante destacar que apesar de ser uma entidade federal, o IPHAN possui competência para atuar, emitir pareceres e fiscalizar a proteção de todos os bens culturais do país, não importando se são bens culturais municipais, estaduais ou federais.

O IPHAN está organizado em 27 superintendências regionais, localizadas na capital de cada um dos Estados brasileiros. Além das superintendências, existem 31 escritórios técnicos, localizados, essencialmente, em cidades históricas e 05 unidades especiais.

Em termos práticos, o IPHAN é especialmente responsável pela aprovação de qualquer intervenção que impacte sobre um bem tombado em âmbito federal. Em se tratando de imóveis

tombados, significa que qualquer conduta ou evento que tenha potencial para afetar o bem em causa, dependerá de prévia autorização do IPHAN. Isso vai envolver desde obras de construção, intervenção, restauro ou ampliação de imóveis, até mesmo a realização de eventos diversos realizados próximos a bens tombados, como shows ou atividades comerciais impactantes.

Por fim, o IPHAN ainda presta serviços relevantes como oferecimento de Mestrado Profissional, lista de bens culturais desaparecidos e publicações técnicas sobre o tema.

## **59. PODE O IPHAN REPROVAR UM PROJETO OU OBRA AUTORIZADA PELO MUNICÍPIO.**

Sim. Todavia, em regra, o que se passa é que a aprovação do Município é condicionada à aprovação do IPHAN e vice e versa. Como a competência para atuar em matéria de patrimônio cultural é comum da União, dos Estados e dos Municípios, todos podem exercer o poder de polícia e definir parâmetros de proteção e fiscalização. Em se tratando de imóveis tombados localizados em zonas urbanas, em geral o Município se restringe a analisar os parâmetros urbanísticos do projeto, como recuos ou taxa de ocupação, sendo que o IPHAN irá apreciar os parâmetros estéticos, históricos e culturais, como elementos artísticos da construção ou representativos de época.

Portanto, ainda que o Município tenha aprovado determinada obra ou intervenção em um imóvel tombado, é necessário verificar se o bem em causa tem especial proteção estadual ou federal, e nesse caso, será necessário requerer também autorização ao respectivo órgão, sob pena de ter que desfazer a obra realizada e ainda o eventual pagamento de multas.

## **60. É POSSÍVEL QUE PESSOAS FÍSICAS CRIEM ONG'S PARA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?**

Sim. As ONG's são organizações não governamentais, sem fins lucrativos e com relevância e pertinência social. Geralmente são associações formadas por grupos de pessoas interessadas em determinado tema, como educação, esportes, meio ambiente e patrimônio cultural. Tais associações possuem estatuto e organização própria e não fazem parte da estrutura do Estado, mas podem receber incentivos financeiros públicos e privados, tais como verbas previstas em editais públicos, doações privadas ou repasses decorrentes de Lei de Incentivo (exemplo: Lei Rouanet - vide questão 98).

Para criar uma ONG é necessário primeiramente, definir as áreas de atuação e os objetivos da entidade. Em seguida é preciso eleger uma diretoria e criar um estatuto, para



então, registrá-lo no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas. A criação de um CNPJ é necessária para o caso da Associação receber doações e participar de editais públicos, mas não é requisito obrigatório. No Brasil, a ABONG (Associação Brasileira de Organizações Não-Governamentais) auxilia na criação de ONG'S e oferece diferentes serviços, como assistência jurídica. Acesse: [www.abong.org.br]

## 61. COMO UMA ONG DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL PODERÁ RECEBER INCENTIVOS DO GOVERNO?

As ONGs (Organizações não Governamentais) podem receber recursos através de financiamento governamental ou da iniciativa privada.

Uma das alternativas oferecidas pelo Poder Público a Entidades que buscam incentivos à Cultura está prevista na Lei Federal nº 8.313, de 23 de Dezembro de 1991, conhecida por “Lei Rouanet”. Através dessa Lei, é possível que seja aplicado parte do Imposto de Renda devido por pessoas físicas ou jurídicas em ações culturais. Desse modo, apoiadores privados fortalecem iniciativas culturais e recebem, em contrapartida, o respectivo incentivo fiscal.

Basicamente, os interessados em receber recursos através da Lei Rouanet, precisam, primeiramente, elaborar um projeto e submetê-lo para apreciação do Ministério da Cultura (Minc). A proposta pode ser submetida no site [http://novosalic.cultura.gov.br/], onde estão as informações sobre os demais procedimentos e documentos a serem providenciados.

Para os interessados em aplicar parte do seu Imposto de Renda devido em projetos culturais, dentre os quais, a recuperação do Patrimônio Cultural Edificado (Art. 1º, VI, da Lei 8.313/91), é necessário que o interessado consulte o Diário Oficial onde foi publicada a aprovação da proposta a ser financiada pelo Ministério da Cultura. Em seguida o interessado realiza o respectivo depósito na conta bancária do projeto sendo que o agente financiado deverá apresentar ao Ministério da Cultura o respectivo comprovante do depósito para que então seja concedido o incentivo fiscal ao patrocinador.

Há também Leis Estaduais e Municipais que propõem a renúncia fiscal para aqueles que fomentam atividades e projetos de proteção ao Patrimônio Cultural, como, por exemplo, a Lei nº 17.615, de 04 de Julho de 2008, do Estado de Minas Gerais, que reduz de 03% a 10% do valor devido de ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) por pessoas jurídicas. Também a Lei nº 6.498, de 29 de Dezembro de 1993, do Município de Belo Horizonte, que abate até 20% do ISSQN (Imposto

Sobre Serviços de Qualquer Natureza) para Entidades que contribuem com a manutenção e preservação do Patrimônio Cultural.

O Fundo Nacional da Cultura (FNC), disponibilizado pelo Ministério da Cultura, concede anualmente repasses para projetos. No ano de 2015, o Governo Federal liberou um total de R\$ 10.500.000,00 em verba para a promoção da Cultura.

Por fim, existem diferentes chamadas públicas com editais de financiamento e apoio a projetos de preservação cultural, elaborados por órgãos públicos e privados. Como, por exemplo, o apoio financeiro do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDS) a projetos de preservação e revitalização do patrimônio cultural brasileiro [<http://www.bndes.gov.br/>] ou mesmo o Programa de Preservação Cultural do Ministério das Relações Exteriores do Governo da Alemanha que financia ações de preservação cultural em todo o mundo, inclusive o Brasil [<http://www.brasil.diplo.de>].

# DEMAIS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO



RUA SÃO JOSÉ E RUA TEIXEIRA AMARAL. À DIREITA NA FOTO SE VÊ CARTAZES DE PUBLICIDADE DO CINE CENTRAL LOCALIZADO NA RUA SÃO JOSÉ, Nº 105, SITUADO DO OUTRO LADO DA RUA, CRIADO NA DÉCADA DE 30. EM 1963, O CINE CENTRAL FOI FECHADO E REINAUGURADO EM 1971 COM O CINE SALVADOR. ATUALMENTE NO LOCAL FUNCIONA O BANCO ITAÚ



## 62. O QUE É O INVENTÁRIO DE BENS CULTURAIS?

Antes de se proteger os bens culturais é preciso conhecê-los. Esse é o principal objetivo de um inventário cultural, que consiste “na identificação das características, particularidades, histórico e relevância cultural, adotando-se, para sua execução, critérios técnicos objetivos e fundamentados de natureza histórica, artística, arquitetônica, sociológica, paisagística e antropológica, entre outros.” (Projeto de Lei 1698/2007, Assembleia Legislativa de Minas Gerais).

O inventário é um instrumento adotado pela Administração Pública para descrever detalhadamente e catalogar os bens culturais materiais e imateriais existentes no âmbito local, regional ou mesmo nacional. Pode ser considerado uma primeira medida de proteção voltada para o levantamento de informações básicas sobre os bens culturais.

Considerando que os imóveis que reconhecidamente possuem valor cultural precisam ser preservados, independentemente de serem tombados, pode-se dizer que o inventário é uma forma de se evidenciar o valor cultural de um bem e, portanto, uma vez que determinado imóvel precisa ser ou já está inventariado, o seu proprietário deverá facilitar ao Poder Público a adoção das medidas que resultem necessárias para o estudo do bem, além de conservá-lo e protegê-lo.

Por fim, diferentemente do tombamento, o inventário não possui o mesmo rigor em relação às obrigações dos proprietários dos bens tombados. Todavia, o inventário já estabelece uma proteção prévia e, ainda que menos rigoroso, irá sempre sujeitar os proprietários de bens inventariados a solicitar autorização pública antes de promoverem qualquer tipo intervenção em seus imóveis.

## 63. O QUE É O ZONEAMENTO URBANO?

O Zoneamento Urbano é um instrumento de planejamento da cidade previsto no Plano Diretor e que regulamenta o uso e a ocupação do solo urbano do Município. Ele divide a cidade em áreas conforme as diretrizes gerais para cada uma delas previstas no próprio Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Conforme tais diretrizes, o Zoneamento Urbano delimita qual tipo de atividade pode ser desenvolvida em cada bairro; os limites construtivos como altura, recuos, taxa de ocupação; além de definir as áreas de proteção ambiental e patrimonial.

O Zoneamento Urbano constitui-se em anexo do Plano Diretor e nele é possível identificar as Zonas Comerciais, as Zonas Residenciais, a Zona Industrial, a Zona de Expansão Urbana, entre outras. Além disso, estão assinaladas no mapa de Zoneamento as áreas de proteção ao Patrimônio Cultural. Tais áreas possuem parâmetros próprios de aproveitamento do solo e, portanto, limitam as possibilidades de intervenção e obras que possam impactar sobre os bens culturais.

## 64. O QUE É O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)?

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento e gestão urbana, previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) e que é regulamentado por cada Município em seu Plano Diretor. Trata-se, basicamente, de um estudo que deve ser realizado por empreendimentos que geram impactos em sua vizinhança em razão do seu porte ou das características das atividades que serão desenvolvidas. A partir desse estudo, são elaboradas diretrizes que buscam minimizar tais impactos, que podem ser de natureza urbana, ambiental ou mesmo patrimonial. O objetivo do EIV é proporcionar melhores condições para o desenvolvimento urbano, respeitando, especialmente, os espaços do entorno do empreendimento.

A título de exemplo, segundo a Lei 7.166/1996, do Município de Belo Horizonte, empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa.

Os empreendimentos urbanos que para serem aprovados pela Prefeitura dependem de EIV geralmente são: casas de show, edificações com grandes áreas construídas, hipermercados, loteamentos, entre outros, todavia, isso depende da regulamentação de cada Município, que pode prever, por exemplo, a necessidade de EIV para empreendimentos que estejam próximos a bens tombados.

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser realizado por conta do empreendedor e de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre diferentes aspectos das áreas vizinhas, como qualidade de vida da população residente, fluxo de trânsito, impacto visual, demanda por água e energia, entre outros, propondo medidas para minimizar estes impactos.

Por fim, para a realização do EIV, o empreendedor deverá, previamente, se informar sobre a necessidade de sua realização, os parâmetros a serem seguidos e os formulários e documentos que deverão ser providenciados, tudo isso disponível na respectiva Secretaria Municipal competente para aprovação de projetos urbanos.

## 65. O QUE É O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO CULTURAL (EPIC) E O RELATÓRIO DE IMPACTO NO PATRIMÔNIO CULTURAL (RIPIC)?

O Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) e o Relatório de Impacto no Patrimônio Cultural (RIPIC) são documentos que precisam ser elaborados por empreendedores que desejam rea-

lizar empreendimento, obra ou projeto público ou privado que tenha efeito real ou potencial, material ou imaterial, sobre área ou bem identificado como de interesse cultural e que, portanto, precisam realizar estudos minuciosos sobre as consequências da implantação de tais obras e atividades sobre os bens culturais. Comparando com o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pode-se dizer que o EPIC e RIPIC são exigências mais rigorosas estabelecidas pela Administração Pública em razão da maior dimensão do empreendimento ou atividade a ser autorizada.

Resumidamente, o resultado final do EPIC é o RIPIC e é esse documento que estará sujeito à aprovação do Poder Público para autorização do empreendimento.

O EPIC e o RIPIC são exigências próprias e regulamentadas no estado de Minas Gerais, mas que poderiam muito bem ser pensadas para os demais estados da Federação considerando a sua importância para a salvaguarda dos bens culturais face empreendimentos de grande porte.

O Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) constitui etapa do processo de Licenciamento Ambiental e em Minas Gerais, compete ao Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA/MG a análise do EPIC e aprovação do respectivo RIPIC.

Basicamente, o conteúdo do EPIC deve abordar os seguintes aspectos:

- I. Caracterização do empreendimento, obra ou projeto, considerando sua localização e concepção, atestando a viabilidade e estabelecendo, quando necessário, os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação, no que tange ao patrimônio cultural;
- II. Definição e diagnóstico da Área Diretamente Afetada (ADA), bem como da Área de Influência Direta (AID) e da Área de Influência Indireta (AII);
- III. Demonstração da compatibilidade do empreendimento, obra ou projeto com a legislação federal, estadual e municipal no que tange ao patrimônio cultural;
- IV. Identificação de bens materiais e imateriais portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, ainda não reconhecidos pelo poder público como patrimônio cultural;
- V. Identificação dos impactos no patrimônio cultural localizado na Área Diretamente Afetada (ADA), na Área de Influência Direta (AID) e na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, obra ou projeto que podem decorrer das ações de implantação ou operação;
- VI. Elaboração de programa de salvaguarda do patrimônio cultural afetado, que deverá incluir, obrigatoriamente, medidas de prevenção, mitigação e compensação, e projeto de educação patrimonial, e respectivos cronogramas de execução e monitoramento;
- VII. Indicação dos responsáveis técnicos pelos estudos.” (Deliberação Normativa CONEP nº 007/2014).

Por fim, é bom que se diga que a necessidade de realização do EPIC e RIPIC não suspende o processo de licenciamento ambiental, no entanto, o empreendimento somente poderá ser autorizado após a aprovação dessa etapa. Para mais informações sobre este importante instrumento de proteção, inclusive, com a lista de empreendimentos sujeitos à realização do EPIC/RIPIC, acesse o site do IEPHA/MG em: [<http://www.iepha.mg.gov.br>].

# FISCALIZAÇÃO



TRECHO DA RUA ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE, BAIRRO PILAR



## 66. QUEM É RESPONSÁVEL POR FISCALIZAR UM IMÓVEL TOMBADO?

A princípio, qualquer pessoa pode atuar como um fiscal do patrimônio cultural, podendo, inclusive, denunciar à Polícia, ao Ministério Público ou aos Órgãos de Proteção, atos danosos ou mesmo o descaso na conservação de imóveis tombados (vide questão 69).

Em se tratando da Administração Pública, como a maioria dos imóveis tombados estão em áreas urbanas, as Secretarias Municipais de Obras exercem importante papel de fiscalização, já que todas as construções e obras urbanas, em imóveis culturais ou não, dependem de alvará de construção, sendo que o Município possui, inclusive, fiscais específicos para acompanhar construções e intervenções realizadas sem as respectivas autorizações.

As forças policiais também exercem papel de destaque na fiscalização dos bens culturais, considerando sua função de patrulhamento ostensivo e vigilância. Em alguns estados, as forças de segurança, em especial o Corpo de Bombeiros, possuem, inclusive, treinamento específico sobre patrimônio cultural para que possam agir de modo mais adequado na prevenção e repressão às condutas lesivas a esse bem.

Quanto aos órgãos específicos de proteção e promoção do patrimônio cultural é importante dizer que estes possuem uma obrigação legal de zelar e fiscalizar a boa condição dos imóveis tombados. Não se trata apenas de uma opção de fiscalizar, sendo que em alguns casos, tais órgãos, podem até ser responsabilizados caso não exerçam, de modo adequado, esse seu poder/dever.

O IPHAN, sendo um instituto “nacional”, tem jurisdição em todo o território brasileiro e tem o poder/dever de fiscalizar não apenas dos bens tombados em âmbito federal, mas também aqueles tombados no âmbito estadual e mesmo municipal. Além do IPHAN, existem os órgãos estaduais e municipais de proteção, e como dito, estes possuem deveres e poderes de atuar, autorizar, fiscalizar e mesmo punir as condutas atentatórias ao patrimônio cultural. Importante ressaltar, inclusive, que os respectivos proprietários ou possuidores de imóveis tombados não podem criar obstáculos no momento da fiscalização ou mesmo da inspeção do imóvel.

Outro responsável por acompanhar as condições dos imóveis tombados é o Ministério Público (vide questão 68), que possui a função de fiscalizar o cumprimento das leis relativas também ao Patrimônio Cultural, podendo, com base na Constituição da República e na legislação infraconstitucional, instaurar inquéritos civis, propor a respectiva ação civil pública, bem como a ação penal em razão de eventuais crimes contra os bens culturais.



Por fim, ressalta-se que todos os responsáveis pela fiscalização dos bens tombados são parceiros e devem atuar de forma harmônica. Lembrando que é muito importante o apoio da comunidade a todos esses órgãos, pois apenas com a ajuda das pessoas que estão em contato direto com os bens tombados haverá uma fiscalização permanente e eficaz. Insista-se: Qualquer pessoa que detectar um dano a um bem tombado pode e deve denunciar à Polícia ou fazer uma representação junto ao Ministério Público ou aos órgãos de proteção.

## 67. COMO DENUNCIAR AÇÕES DANOSAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Existem diferentes canais e possibilidades de se denunciar ações danosas ao Patrimônio Cultural. Inclusive, os próprios interessados podem conduzir, por eles mesmos, uma ação judicial de responsabilização por danos ao Patrimônio (vide questão 71).

O boletim de ocorrência é a maneira mais prática de se comprovar, de modo ágil, as ações danosas e seus causadores. Presenciando um dano, o interessado pode ligar para o 190 e solicitar a presença da Polícia Militar que irá registrar o ocorrido. Em Minas Gerais, existe também o serviço de denúncia “Disque 181”, da Secretaria de Estado de Defesa Social, onde o interessado pode denunciar, de modo anônimo, quaisquer tipos de crimes e sinistros, inclusive em desfavor dos bens culturais (as ligações são gratuitas, com sigilo e anonimato garantidos).

De acordo com o IPHAN, “sempre que houver alguma suspeita sobre a irregularidade da situação de um bem cultural, qualquer cidadão poderá enviar a denúncia à entidade. A partir disto, a equipe do Instituto poderá apurar informações a respeito do bem cultural e proceder a uma vistoria técnica ou, inclusive, pedir o apoio da Polícia Federal para obter mais informações. Dúvidas sobre a origem de um bem cultural móvel desaparecido ou qualquer outro tipo de denúncia de condutas danosas ao Patrimônio podem ser endereçadas ao Fale Conosco ([faleconosco@iphan.gov.br](mailto:faleconosco@iphan.gov.br)).”.

Em Minas Gerais, para denúncias envolvendo danos ao patrimônio cultural e roubo de peças sacras, existe ainda um canal específico de denúncias pelo email [cppc@mpmg.mp.br](mailto:cppc@mpmg.mp.br), da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas.

Em Minas Gerais, para denúncias envolvendo danos ao patrimônio cultural e roubo de peças sacras, existe ainda um canal específico de denúncias pelo email [cppc@mpmg.mp.br](mailto:cppc@mpmg.mp.br), da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas.

Por fim, um dos instrumentos mais eficazes de denúncia é a “representação” que pode ser feita junto ao Ministério Público da cidade, neste caso, quem irá conduzir as investigações será o Promotor de Justiça (vide questão 68).

## **68. O QUE É O MINISTÉRIO PÚBLICO/PROMOTOR DE JUSTIÇA E QUAL O SEU PAPEL NA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?**

O Ministério Público (MP) é uma instituição essencial à Justiça, responsável, principalmente, pela defesa dos interesses coletivos. O MP é representado pelos seus Promotores de Justiça/Procuradores da República, responsáveis por propor ações judiciais que busquem a proteção dos direitos coletivos e a reparação dos danos causados. O Promotor não é quem irá julgar o processo, e sim aquele que, diante de denúncias ou investigações promovidas pela polícia ou por ele próprio, irá propor a respectiva ação judicial. No caso de danos ao patrimônio cultural, em regra, a Polícia, os órgãos de proteção (IPHAN, IEPHA, Secretarias Municipais de Cultura...) e o próprio Ministério Público realizam investigações preliminares que irão instruir a eventual ação judicial que irá apurar as causas do dano e as pessoas envolvidas. Nesse caso, o MP irá ajuizar a ação criminal e também a ação de reparação cível, caso existam prova da materialidade do dano e indícios de quem o causou.

O principal instrumento processual utilizado pelo Ministério Público em favor dos bens culturais é a Ação Civil Pública, que tem como finalidade a prevenção e a reparação judicial de danos causados a direitos coletivos. Todavia, em alguns casos específicos, quando possível a solução consensual e resolutiva do caso, o Ministério Público pode se valer do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), que permite a realização de um acordo extrajudicial com o potencial agressor a fim de se atender e adequar sua conduta ao melhor interesse da coletividade. Em regra, tanto a ação civil pública como o termo de ajustamento de conduta são realizados a partir da instauração do inquérito civil, que visa colher elementos fáticos para apuração dos fatos e adoção das providências necessárias para a defesa do patrimônio cultural.

## **69. COMO EU POSSO FAZER UMA “REPRESENTAÇÃO” NO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DENUNCIAR UM DANO AO PATRIMÔNIO CULTURAL?**

Diante de qualquer constatação de agressão ao Patrimônio Cultural, o interessado tem a possibilidade de se dirigir até a sede do Ministério Público de sua cidade e fazer uma “re-

“representação” para se apurar os danos causados e os potenciais agentes infratores, quando o seu relato será formalizado pelo promotor de Justiça e/ou serão recebidos os documentos produzidos pelo interessado para descrever os fatos noticiados.

Para fazer essa “representação” não existe um procedimento específico. O interessado deve, preferencialmente, elaborar um documento dirigido ao Promotor de Justiça relatando os fatos tidos como danosos ao Patrimônio e ainda juntar o maior número possível de documentos que comprovem o alegado, como nome de testemunhas, fotografias e reportagens de jornal.

Desse modo, a “representação” se mostra uma eficaz ferramenta para que qualquer pessoa seja um fiscal dos bens culturais. Para acionar o Ministério Público Estadual, é também possível se utilizar do canal da Ouvidoria, canal permanente de contato com os cidadãos e representantes da sociedade civil por meio do qual é possível fazer denúncias, críticas, sugestões, solicitações de providências e prestação de informações. As manifestações serão encaminhadas para o órgão com atribuições para apurar o fato. Importante ressaltar que tais manifestações podem ser feitas de modo sigiloso com a devida proteção aos dados do reclamante. Para entrar em contato gratuitamente com a Ouvidoria do Ministério Público de Minas Gerais, ligue 127 ou (31) 3330-8409 e (31) 3330-9504. Para realizar a denúncia, basta clicar no link: <https://www.mpmg.mp.br/main.jsp?lumPageId=8A91CFA94070CE080140C138045DoCo7>. Quanto aos órgãos do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, é possível fazer contato com a Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico, cujo e-mail é [seccultural@mpmg.mp.br](mailto:seccultural@mpmg.mp.br) ou [cppc@mpmg.mp.br](mailto:cppc@mpmg.mp.br).

Feita a “representação” o Ministério Público irá abrir uma investigação dos fatos alegados, que pode ser um Inquérito Civil ou um Procedimento Preparatório, e caso entenda que houve o dano e identifique seus responsáveis, irá propor tanto a ação penal, para punir os envolvidos, como a ação civil, exigindo a reparação ou compensação do dano causado.

Por fim, não apenas os atos de agressão direta podem ser denunciados. O abandono, a falta de conservação e mesmo a utilização indevida dos bens culturais podem ser objeto de representação, não havendo qualquer despesa para as pessoas que o fizerem.



# AÇÕES JUDICIAIS



“OURO PRETO - CIDADE MONUMENTO NACIONAL - ANTÔNIO DIAS - VISTA PARCIAL”

ATUAL RUA SANTA EFIGÊNIA E LARGO MARÍLIA DE DIRCEU, AO FUNDO SANTUÁRIO DE NOSSA  
SENHORA DA CONCEIÇÃO DE ANTÔNIO DIAS



## 70. ONDE TRAMITAM AS AÇÕES JUDICIAIS QUE ENVOLVEM O PATRIMÔNIO CULTURAL?

No Brasil, existem duas principais estruturas jurisdicionais: a Justiça Estadual e a Justiça Federal. A primeira é responsável por julgar a maioria dos casos que chegam ao judiciário, já que ela é a responsável pelas questões mais comuns, tanto na área civil, quanto na área criminal; já a segunda volta-se, principalmente, para julgar as ações em que a União é parte interessada no processo.

Nas ações cíveis envolvendo o Patrimônio Cultural, pode acontecer de serem julgadas tanto pela jurisdição estadual como federal, independente da origem do tombamento ser municipal, estadual ou federal. A Justiça competente será a federal, desde que sejam autoras, rés, intervenientes no processo judicial, a União e suas autarquias e fundações, especialmente o IPHAN. Já em caso de crimes contra o patrimônio cultural que afeta interesse direto da União e suas autarquias, fundações, a competência, em regra, para o julgamento da ação penal será da Justiça Federal.

## 71. UMA PESSOA FÍSICA PODE PROPOR UMA AÇÃO JUDICIAL EM DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Sim. A Constituição da República prevê no rol de Direitos Fundamentais, em seu Art. 5º, LXXIII, que qualquer cidadão é parte legítima para propor Ação Popular para anular ato lesivo ao Patrimônio Histórico e Cultural. Sendo assim, qualquer cidadão tem legitimidade para propor a ação, devendo juntar apenas o título de eleitor à petição inicial. Não é necessário sequer que o interessado esteja representado por advogado, bastando que ele próprio redija uma petição ao juiz local, narrando os fatos atentatórios ao Patrimônio e junte o maior número possível de documentos que comprovem o valor cultural do bem, os danos perpetrados e os seus causadores. Feito isso, o interessado deverá se dirigir ao Fórum onde será instruído sobre como protocolar a petição para propositura dessa ação.

Pode ser, em alguns casos, que a pessoa não queira se expor e propor uma ação em nome próprio. Nesse caso, existem alternativas às quais ela pode recorrer e que podem até ser, inclusive, mais eficazes, seria o caso da Ação Civil Pública (vide questão 68) ou mesmo de uma representação ao Ministério Público (vide questão 69).

# SANÇÕES



PRÉDIO DO LICEU DE ARTES E OFÍCIOS DE OURO PRETO, DE 1897 A 1953,  
ATUAL CINE VILA RICA, INAUGURADO EM 1957



## **72. EXISTE PENA CRIMINAL PARA QUEM DANIFICA OU ALTERA UM IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. O dano ao Patrimônio Cultural, inclusive o edificado, é considerado crime no Brasil. Ou seja, além do dever de reparar ou compensar o dano causado e ainda das possíveis punições administrativas, o sujeito que danificar um bem cultural poderá ser preso.

O Art. 165 do Código Penal fala em “Destruir, inutilizar ou deteriorar coisa tombada pela autoridade competente em virtude de valor artístico, arqueológico ou histórico”. Neste caso a pena para o infrator é de detenção, de seis meses a dois anos, e multa.

Os Artigos 62 a 65 da Lei de Crimes Ambientais brasileira também incriminam o ato danoso ao Patrimônio Cultural, esmiuçando diferentes tipos de conduta que possam destruir, inutilizar ou deteriorar bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial.

Até mesmo alterar o aspecto ou estrutura de edificação tombada, sem autorização da autoridade competente, ou em desacordo com a concedida, pode implicar em “pena de reclusão, de um a três anos, e multa”, ou seja, não apenas as ações que visam diretamente a destruição da coisa tombada estão sujeitas à punição. Reformas, ampliações, adaptações e demais intervenções (vide questão 77) em imóveis tombados precisam de autorização pública, do contrário, constituirão crime, da mesma forma.

Por fim, é importante destacar que os proprietários de bens imóveis tombados devem sempre ter uma postura pró-ativa na conservação desses bens, afinal, a omissão, o descaso ou abandono daquilo que deveria ser conservado também implica em conduta criminosa, tal como estabelece o Parágrafo Único do Art. 62 da Lei de Crimes Ambientais, que prevê a modalidade culposa (sem a intenção de causar dano) para as lesões contra o Patrimônio Cultural.

## **73. COMO SE DÁ O CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO PELA ALTERAÇÃO, DESCARACTERIZAÇÃO OU DESTRUIÇÃO DE IMÓVEL TOMBADO?**

Primeiramente, tem-se que dizer que as alterações e danos ao patrimônio cultural estão sujeitas a três tipos de punição: A) a reparação cível; B) a punição administrativa; e a C) sanção penal. Quando se fala em prisão, por dano ao Patrimônio Cultural, está-se preocupado com o aspecto criminal da conduta, o que não exclui a necessidade de se reparar/compensar o dano causado e a necessidade de impor restrições administrativas ao causador do dano como suspensão das atividades e multas (vide questão 74).



Os bens culturais possuem valores, por vezes, imensuráveis. O suporte físico de um bem cultural pode até ter um valor de mercado, como uma caneta, por exemplo, mas a dificuldade está em mensurar o valor econômico do significado cultural atrelado a esse suporte físico, como seria o caso de se calcular o valor de uma caneta utilizada por Nelson Mandela.

Para isso, existem diferentes metodologias de cálculo da indenização decorrente de um dano ao patrimônio cultural. No caso de imóveis tombados alterados ilegalmente, vários elementos são levados em consideração, como: A) a relevância cultural do imóvel; B) a relação de afetividade das pessoas com esse bem; C) a raridade do bem; D) os componentes artísticos envolvidos; E) a relação do bem com o ambiente em que está inserido; F) o estado de conservação do bem; G) a antiguidade do bem.

O objetivo principal da análise desses elementos é determinar o quanto a coletividade, ainda que representada pelas gerações futuras, restará prejudicada em razão do dano causado e qual o valor econômico deve ser apurado para compensar esse dano. Geralmente, não é possível atribuir um valor ao dano que corresponda exatamente ao valor do bem cultural, ainda assim, deve-se buscar, da maneira mais criteriosa possível, apurar um valor de indenização que cumpra com o seu papel punitivo, reparativo e educativo.

As indenizações decorrentes de alterações ilegais a bens tombados são recolhidas em Fundos públicos de Direitos Difusos ou de Bens Lesados, geridos por um Conselho Gestor que aplicam tais recursos em ações em favor da salvaguarda do Patrimônio Cultural.

Além das indenizações cíveis, que possuem o caráter mais reparativo, a Administração Pública pode aplicar multas administrativas e penais. O Decreto 3.179/1999, diz que valor da multa por alteração de bens culturais imóveis será, no mínimo, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), podendo chegar a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

#### **74. EXISTEM OUTRAS PUNIÇÕES PARA OS PROPRIETÁRIOS E/OU POSSUIDORES QUE ALTERAM UM IMÓVEL TOMBADO SEM AS RESPECTIVAS AUTORIZAÇÕES?**

Sim. Além da responsabilidade penal, o proprietário e/ou possuidor poderá responder civilmente e também administrativamente pelos danos ou alterações causadas aos bens tombados, sem a respectiva autorização.

A responsabilidade civil corresponde à obrigação de reparar o dano causado. Aquele que danifica ou mesmo altera, sem a respectiva autorização, um bem protegido, além da res-

ponsabilidade criminal, que geralmente implica em pena restritiva de liberdade e multa, tem o dever de retornar o bem alterado à condição anterior ou, ao menos, compensar essa perda quando se tratar de um dano irreparável.

Por envolver elementos artísticos, muitas vezes, o dano ao patrimônio cultural não tem como ser reparado. Nesses casos, o agente deverá compensar, de alguma forma, o dano causado. E por mais difícil que seja mensurar o valor do dano cometido a um elemento cultural (em alguns casos de valor inestimável), tanto o Promotor de Justiça como o Juiz, irão avaliar diferentes elementos para calcular qual o valor da indenização que deve ser paga pelo infrator, em razão de um dano irreversível a um bem cultural.

Já a responsabilidade administrativa diz respeito às restrições impostas pelos órgãos públicos ao infrator e em vários casos implicam em proibições do exercício de atividades e também multas, conforme a Portaria do IPHAN 187/2010. Seria o caso do embargo de uma obra que não possui autorização do Poder Público ou mesmo no cancelamento do alvará de funcionamento de um estabelecimento comercial que opera em um bem tombado descaracterizado.

Por fim, é bom que se diga que os três tipos de responsabilidade: penal, civil e administrativa são apuradas de modo separado e independente. Portanto, mesmo que não haja uma condenação penal em uma ação de dano ao imóvel tombado, o infrator pode ser condenado civilmente e até mesmo administrativamente.

## 75. QUAL A DIFERENÇA ENTRE REPARAÇÃO, COMPENSAÇÃO E INDENIZAÇÃO DOS DANOS AOS BENS CULTURAIS?

Os bens culturais, em muitos casos, são bens intangíveis, ou seja, possuem valores e significados únicos e, portanto, não são passíveis de serem repostos em caso de dano ou perda. Diferentemente, são os bens tangíveis, como um televisor, por exemplo, que em caso de defeito, pode ser repostado por outro.

Assim, não se pode esperar que, ocorrendo um dano a uma obra de arte, essa possa ser substituída ou facilmente reparada.

Imagine a escultura de uma imagem de devoção religiosa, atribuída a um importante artista, e que tem uma parte da sua estrutura subtraída ou furtada. Poderia nesse caso, outro artista refazer a parte faltante? Ou somente o próprio artista que a concebeu? Ou será que não deve haver intervenção alguma e a peça deve ficar incompleta? Questões como essas mostram, brevemente, a complexidade e até mesmo a impossibilidade, em alguns casos, de se reparar danos ocorridos a bens culturais.

A reparação de um bem, independente de ser ele protegido ou não, significa recuperá-lo ao seu estado original. Já a compensação, aplicada ao Patrimônio Cultural, é considerada para os casos em que não é possível retornar o bem danificado ao estado anterior à lesão. Desse modo, aplicam-se medidas e punições que buscam uma compensação, ou seja, uma mitigação, dos prejuízos causados, prejuízos esses de ordem pública, especialmente por envolver danos a valores que possuem relevância para toda uma comunidade.

Geralmente, a compensação implica em ações que mitiguem o dano causado, seria o caso, por exemplo, de condenar alguém que pichou um monumento a fazer um trabalho voluntário em favor da proteção dos bens culturais de modo geral.

Enquanto a compensação envolve ações mitigadoras, a indenização é uma recomposição financeira imposta ao causador do dano como forma de se recompor o prejuízo causado. Já que os bens culturais, em regra, possuem valores inestimáveis, o poder público, no momento da fixação da indenização, leva em consideração uma série de fatores que possam definir parâmetros para a fixação da multa indenizatória, que pode chegar a milhões de reais conforme a extensão do dano (vide questão 73).

## **76. EXISTE ALGUMA RESPONSABILIDADE PARA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO QUE É PICHADO POR TERCEIROS?**

Sim. Cabe ao proprietário do imóvel tombado o dever de conservar e manter a integridade do bem cultural. Ainda que ele não tenha sido o autor da pichação, o dever de vigilância do imóvel tombado é sua, tal como a responsabilidade por reparar ou compensar eventuais danos.

Não poderá o proprietário alegar a seu favor, que não foi ele o responsável direto pela pichação. Na verdade, o que se passa é que existem duas responsabilidades distintas nesse caso: a primeira, a responsabilidade penal, ou seja, quem irá responder criminalmente pelo dano cometido. Nesse caso, somente os responsáveis diretos pela pichação é que estarão sujeitos às sanções penais, inclusive, com penas de reclusão de liberdade. A segunda responsabilidade é a civil, quer dizer, o dever de reparar ou compensar o dano causado. Nesse caso, não estamos falando em processo criminal ou mesmo cadeia, e sim, da obrigação de recuperar um dano causado a um bem tombado, e essa responsabilidade é objetiva, ou seja, independentemente da comprovação da culpa, o proprietário é quem será o responsável pela recuperação do dano ao bem cultural.

Caso, posteriormente, venha a ser conhecido o autor da pichação, o proprietário poderá acioná-lo judicialmente para que responda pelo dano causado, ressarcindo eventuais despesas, no entanto, como dito, isso não o exime da sua obrigação de zelar pelo imóvel tombado.

Portanto, em se tratando de uma pichação a bem tombado, haverá dois processos judiciais onde se discutirá a responsabilidade penal pelo fato, lembrando que o Artigo 65, § 1º, da Lei 9.605/98, estabelece multa e detenção de 06 (seis) meses a 01 (um) ano de pena para quem pichar um bem cultural, e a responsabilidade civil em causa, determinando a obrigação de recuperar ou compensar o dano causado.

# INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS TOMBADOS



OURO PRETO - ANTÔNIO DIAS - VISTA PARCIAL DA CIDADE, ATUAL RUA CLÁUDIO MANOEL, AO FUNDO  
A TORRE DA IGREJA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO E NO ALTO A IGREJA DE SANTA EFIGÊNIA



## **77. O QUE SE ENTENDE POR INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO?**

A portaria 420/2010 do IPHAN define intervenção como toda alteração do aspecto físico, das condições de visibilidade, ou da ambiência de bem edificado tombado ou da sua área de entorno, tais como serviços de manutenção e conservação, reforma, demolição, construção, restauração, recuperação, ampliação, instalação, montagem e desmontagem, adaptação, escavação, arruamento, parcelamento e colocação de publicidade. Ou seja, qualquer modificação efetuada em um imóvel tombado.

Mesmo ações simples, como a pintura de uma fachada, é considerada um tipo de intervenção e, portanto, depende de autorização prévia do órgão responsável pelo tombamento. Em regra, o interessado em realizar qualquer tipo de intervenção deve, primeiramente, se dirigir à Secretaria de Obras do Município e solicitar um documento chamado de “Informação Básica” onde constam os parâmetros construtivos a serem respeitados de acordo com a localização do imóvel e as características do tombamento (em alguns casos essa Informação Básica é emitida pela Secretaria de Cultura ou pelo próprio IPHAN, competindo ao interessado se informar sobre onde buscar tal documento). Sendo assim, a “Informação Básica” é a principal referência que deve ser observada pelo proprietário interessado em realizar uma obra de intervenção em um imóvel tombado. Tanto o Engenheiro como o Arquiteto responsável pela obra devem sempre considerar os parâmetros ali fixados de modo a apresentar um projeto passível de aprovação.

## **78. EXISTEM REGRAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE INTERVENÇÃO NO IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. Cada tipo de intervenção (de pequeno ou grande porte) feita em um imóvel tombado deve ser considerada de maneira específica conforme os aspectos arquitetônicos e demais valores culturais que serão afetados e que motivaram, afinal, o próprio tombamento do bem.

Até mesmo para a realização dos procedimentos mais simples de intervenção no imóvel, como o caso de pinturas, o proprietário deve adotar algumas providências junto aos órgãos responsáveis, ainda que seja buscar informações básicas (vide questão 77) a respeito dos parâmetros que devem ser observados pela obra de conservação/manutenção ou reforma/restauro (vide questão 75). Em todo caso, sempre será necessária a prévia autorização da Autoridade Pública.

Em regra, o interessado deve apresentar os seguintes documentos: a) formulário de requerimento de autorização de intervenção devidamente preenchido e especificando o tipo de

obra pretendida; b) cópia do CPF ou CNPJ do requerente e; c) cópia de documento que comprove a posse ou propriedade do imóvel pelo requerente, tais como escritura, contrato de locação, contas de luz ou de água ou talão de IPTU.

No caso dos bens tombados em âmbito federal, a Portaria 420/2010 do IPHAN estabelece a lista de documentos que devem ser apresentados para cada tipo de intervenção, bem como os laudos e pareceres técnicos que devem ser anexados junto ao pedido de autorização.

- Para colocação de Equipamento Publicitário ou Sinalização: a) descrição ou projeto do equipamento publicitário ou da sinalização, contendo, no mínimo, indicação do local onde ele será instalado, dimensões gerais e descrição dos materiais a serem utilizados.
- Para Reforma/Construção Nova: a) anteprojeto da obra contendo, no mínimo, planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT.
- Para Restauração: a) anteprojeto da obra contendo, no mínimo, planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT; b) levantamento de dados sobre o bem, contendo pesquisa histórica, levantamento planialtimétrico, levantamento fotográfico, análise tipológica, identificação de materiais e sistema construtivo; c) diagnóstico do estado de conservação do bem, incluindo mapeamento de danos, analisando-se especificamente os materiais, sistema estrutural e agentes degradadores; d) memorial descritivo e especificações; e) planta com a especificação de materiais existentes e propostos.

Podem ainda existir normas específicas para cada Município ou mesmo para cada bem tombado. A cidade de Ouro Preto, por exemplo, tem regulamentação própria editada pelo IPHAN. A portaria 312/2010 determina as normas de intervenções em imóveis tombados que compõem o conjunto arquitetônico e urbanístico do Município, bem como das áreas de entorno.

## 79. QUAL A DIFERENÇA ENTRE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE UM IMÓVEL?

Primeiramente, tem-se que dizer que tanto a manutenção como a conservação são medidas preventivas adotadas para se evitar danos ao patrimônio cultural.

A manutenção é o conjunto de operações destinadas a manter, principalmente, a edificação em bom funcionamento e uso. É o cuidado que se deve ter com o imóvel, por exemplo, mantendo a rede elétrica e hidráulica sempre em bom estado. É inerente a qualquer propriedade, seja ela tombada ou não.

Já a conservação (Art. 3º da Portaria 420/2010 do IPHAN) é o conjunto de ações preventivas destinadas a prolongar o tempo de vida de determinado elemento, especialmente, artístico ou histórico. Trata-se, portanto, do cuidado com os aspectos estéticos, culturais e históricos mais relevantes do imóvel.

É justamente em razão das diferenças entre manutenção e conservação que será sempre necessário que o projeto de construção, reforma, ampliação, ou intervenção em um imóvel tombado seja elaborado e assinado sempre por um Arquiteto, com desejável especialização em Patrimônio Cultural.

É importante ressaltar que as duas ações são medidas prévias, ou seja, antecedem qualquer dano sofrido pelo imóvel e a responsabilidade pela sua execução será sempre do proprietário ou titular de posse legítima. Uma vez ocorrido o dano, as ações adotadas, a partir daí, serão de reforma e/ou restauração.

Por fim, outro ponto relevante é que ambas as ações dependem de prévia autorização dos órgãos públicos para serem executadas, ou seja, independente de se tratar de medidas de conservação ou manutenção, é sempre recomendável realizar consulta prévia aos setores dedicados a aprovação de obras no Município, especialmente, solicitando o documento de “Informação Básica” (vide questão 77).

## 80. QUAL A DIFERENÇA ENTRE REFORMA E RESTAURAÇÃO DE UM IMÓVEL?

A restauração tem por finalidade reestabelecer a unidade do bem cultural, respeitando sua concepção original e os valores estéticos e artísticos assegurados pelo tombamento, além de proteger seu processo histórico de intervenções.

Já a reforma, é qualquer obra de reparo que vise a conservação ou manutenção (vide questão 79) da integridade física e o uso adequado do imóvel, tais como obras na parte hidráulica ou na parte elétrica. Em regra, não implica em ampliação ou supressão da área construída e sim em intervenções de conserto dos aspectos físicos não estéticos ou artísticos.

Tanto a reforma quanto a restauração, são intervenções necessárias em razão da deterioração do bem, que pode ser mais intensa especialmente quando não há um cuidado com a conservação e a manutenção do imóvel tombado. Por outro lado, a necessidade de restauração e reforma pode decorrer de condutas criminosas, ainda que por omissão, lembrando que o proprietário de um bem tombado que se mantém omissos em face da necessidade de preservação, poderá responder, igualmente, pelo crime de dano ao Patrimônio Cultural

## 81. A PINTURA DE UM IMÓVEL TAMBÉM É CONSIDERADA INTERVENÇÃO?

Sim. Além da questão estética, a pintura de um imóvel é necessária para manter o seu bom uso e tem como finalidade a manutenção e conservação do bem tombado. Desta forma, a



pintura também é considerada como um tipo de intervenção, necessitando de autorização prévia do órgão responsável pelo tombamento do imóvel, conforme estabelece expressamente o Decreto-Lei 25/37, também conhecido como “Lei do Tombamento”.

Primeiramente, o interessado em realizar a pintura de um imóvel, especialmente das fachadas, deve se dirigir à Secretaria de Obras do Município e solicitar um documento chamado de “Informação Básica” onde constam os parâmetros construtivos a serem respeitados de acordo com a localização do imóvel e as características do tombamento (em alguns casos essa Informação Básica é emitida pela Secretaria de Cultura ou pelo próprio IPHAN, competindo ao interessado se informar sobre onde buscar tal documento). Nas “Informações Básicas” constam, inclusive, informações relacionadas às cores que devem ser utilizadas em caso de pintura. E havendo o desrespeito a esses parâmetros o proprietário poderá sofrer sanções e ser obrigado a desfazer as intervenções não autorizadas.

## 82. POSSO AMPLIAR A ÁREA CONSTRUÍDA DE UM IMÓVEL TOMBADO?

Nem sempre. Esse tipo de obra é denominada “Construção Nova” e é uma das modalidades de intervenção em imóvel tombado (vide questão 77). O pedido de autorização para sua realização deve ser encaminhado à Secretaria de Obras do Município (em alguns casos o pedido é encaminhado à Secretaria de Cultura ou ao próprio IPHAN, competindo ao interessado se informar onde dar entrada) e conter a planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando as partes a demolir, manter e a construir, em acordo com as normas da ABNT. Por envolver imóveis com relevante valor cultural, tais plantas devem estar assinadas por um Arquiteto.

Existe uma falsa impressão de que bem tombados não podem ser ampliados ou mesmo alterados de maneira alguma, o que não procede. Na verdade, o mais importante é sempre compatibilizar e harmonizar a “Construção Nova” com os valores culturais resguardados e desde que se respeitem os parâmetros urbanísticos cabíveis para a localização do bem em causa.

No caso da ampliação, ela poderá ocorrer na própria estrutura já existente do bem tombado, como por exemplo, a construção de um novo cômodo dentro da casa, ou quando houver o aproveitamento de uma área vazia no lote, para o levantamento de uma nova edificação, separada ou em continuidade física ao bem tombado. Mesmo as obras de ampliação interna, dependem de autorização prévia dos órgãos competentes, especialmente, da Secretaria de Obras do Município que é quem emite o alvará de construção (em alguns casos, por envolver bens tombados, é a Secretaria de Cultura).

Sejam quais forem as modificações introduzidas, elas não podem impedir ou reduzir a visibilidade do bem tombado, devendo respeitar a ambiência do local, para que não descaracterize ou diminua o valor cultural e artístico do bem cultural (vide questão 50).

### **83. QUAIS AS PROVIDÊNCIAS DEVEM SER TOMADAS ANTES DE REALIZAR UMA INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO?**

Os imóveis tombados e os imóveis localizados em área de entorno não podem ser livremente alterados por seus proprietários ou possuidores. Para isso, é necessária a autorização prévia do órgão responsável pelo tombamento, seja ele de âmbito municipal, estadual ou nacional.

A primeira providência a ser adotada é a solicitação, geralmente junto à Prefeitura, de um documento chamado “Informação Básica”, que estabelece os parâmetros arquitetônicos a serem observados para intervenções em um imóvel, conforme a sua localização.

Independentemente de se tratar de uma intervenção pequena (pintura da fachada) ou uma intervenção maior (acréscimo de construção) a autorização prévia é sempre necessária, todavia, para obras maiores, será necessária ainda a elaboração de um projeto arquitetônico descrevendo o tipo de intervenção e que deverá ser assinado por um arquiteto, conforme estabelece a Lei Federal 12.378/10. Tal projeto deve ser apresentado e aprovado pelo Município e pelo órgão responsável pelo tombamento para a emissão do respectivo Alvará de Construção.

A realização de obras em imóveis de qualquer natureza (tombados ou não) deve ser, primeiramente, autorizada pela Secretaria de Obras do Município (ou setor responsável para tanto). Todavia, quando se tratar de um bem tombado, não basta apenas a autorização do Município, pode ser necessária também a anuência do Estado ou da União, conforme o tombamento seja de âmbito regional ou nacional. Em algumas cidades, como Ouro Preto, existe um acordo de cooperação entre o Município e a União sendo que a Prefeitura só autoriza a intervenção em bem imóvel tombado após a aprovação do projeto pelo IPHAN.

A Portaria do IPHAN 420/2010 estabelece a documentação necessária que deverá ser apresentada conforme o tipo de intervenção a ser realizada, bem como os prazos de apresentação do projeto e de sua aprovação quando envolver imóveis tombados no âmbito federal.

Atualmente, no caso de tombamento federal, as categorias de autorizações que podem ser concedidas são: Reforma Simplificada, Reforma/Construção nova, Restauração, Colocação de Equipamento Publicitário ou de Sinalização e Instalações Provisórias.

Caso o tombamento seja Estadual, o interessado também deve solicitar a autorização junto ao respectivo órgão responsável. Em Minas Gerais, por exemplo, quem concede as autorizações é o IEPHA - Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais - que recebe e analisa as propostas de intervenção.

Em âmbito municipal, quem concede as autorizações, em regra, são os Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural (vide questão 54), formados por membros da Sociedade Civil e representantes do governo local.

#### **84. EXISTE UM PRAZO LIMITE PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO DA OBRA (INTERVENÇÃO) EM UM BEM IMÓVEL TOMBADO?**

Sim. A Portaria IPHAN 420/2010 que regulamenta os procedimentos a serem adotados para a realização de intervenções em bem tombados no âmbito federal fixa um prazo de 45 dias (prorrogáveis por igual período) para a análise e aprovação ou recusa dos projetos de intervenção.

Em se tratando de bens tombados no âmbito estadual ou municipal, não necessariamente a Lei estabelece um prazo para tanto, todavia, a Constituição da República, em seu Art. 5º, Inciso LXXVIII, determina que todos têm direito à razoável duração do processo e os meios que garantem sua celeridade. Posto isso, nenhum ente público poderá delongar injustificadamente a apreciação de qualquer processo administrativo, inclusive no que se refere à aprovação de intervenção em bem imóvel tombado. Ocorrendo demora desarrazoada, o melhor caminho ao interessado é fazer uma representação ao Ministério Público de sua cidade, noticiando o ocorrido (vide questão 69).

#### **85. AUTORIZADA A INTERVENÇÃO, QUAL O PRAZO QUE O PROPRIETÁRIO TEM PARA EXECUTAR A OBRA DE RESTAURO OU REFORMA EM IMÓVEIS TOMBADOS?**

No âmbito federal, o prazo para a execução das obras após a autorização dada pelos órgãos competentes depende do tipo de intervenção que será realizada. No caso de reforma simplificada (vide questão 83), colocação de equipamento publicitário ou sinalização e instalações provisórias, esse prazo é de 01 ano. Quando se tratar de reforma, construção nova e restauração o prazo será de 02 anos.

Encerrado esse prazo sem que a obra tenha sido finalizada, o interessado pode solicitar a prorrogação do prazo, que deverá ser concedida ao IPHAN, desde que o projeto não tenha sido modificado. Este pedido deve ser apresentado 30 (trinta) dias antes do vencimento da validade do prazo.

A aprovação será automaticamente cancelada se, encerrado o prazo de validade, a intervenção não tiver sido iniciada ou se sua execução tiver sido paralisada por período superior a sessenta dias. O IPHAN também pode prorrogar a aprovação concedida anteriormente caso haja algum impedimento judicial para iniciar ou dar continuidade às obras.

Quando o imóvel for tombado no âmbito municipal ou estadual, deverá ser observada a respectiva legislação local, todavia, geralmente, o prazo de validade do alvará de construção, seja para imóveis tombados ou não, é de 02 anos.

## **86. OS IMÓVEIS TOMBADOS DEVEM SER ADAPTADOS AO ACESSO DE PESSOAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA?**

Sim, especialmente os imóveis públicos. O propósito do tombamento é proteger os principais elementos representativos do valor cultural, artístico ou histórico de um imóvel. Existe uma falsa impressão de que os imóveis tombados não podem ser alterados em hipótese alguma. Na verdade podem sim, desde que se preservem os principais elementos motivadores do próprio ato de tombamento.

No século XVIII muitos imóveis não possuíam banheiros dentro das casas, no entanto, hoje, nas cidades coloniais brasileiras praticamente todas as residências já adaptaram banheiros e isso não necessariamente compromete o significado histórico do imóvel.

A colocação de equipamentos nos imóveis para viabilizar o acesso de pessoas com deficiência (como rampas, elevadores, sinalização) não retira a importância e o significado cultural do imóvel tombado, portanto, podem sim haver adaptações, desde que o projeto de acessibilidade seja previamente aprovado pelo órgão responsável.

Tornar um imóvel acessível às pessoas portadoras de deficiência é, inclusive, uma condição obrigatória para os imóveis públicos abertos ao atendimento ou à visita, mas não para os imóveis particulares tombados. Obviamente, deve-se trabalhar no sentido de encontrar uma forma de adaptação que cause menos impacto ao valor cultural do imóvel e buscando sempre a tecnologia mais adequada.

A Lei Federal 10.098/2000 estabelece normas gerais para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, determinando parâmetros glo-

bais de acessibilidade a telefones públicos, equipamentos sanitários, bebedouros, vagas para estacionamento de veículos e o acesso a prédios públicos. O Artigo 25 determina expressamente, inclusive, que estas recomendações são também aplicáveis aos edifícios ou imóveis declarados bens de interesse cultural ou de valor histórico-artístico, desde que as modificações necessárias observem as normas específicas reguladoras destes bens.

A Instrução Normativa do IPHAN nº 01/2003 estabelece as diretrizes, critérios e recomendações para a promoção das devidas condições de acessibilidade aos bens culturais imóveis tombados em âmbito federal, a fim de equiparar as oportunidades de fruição destes bens pelo conjunto da sociedade, em especial pelas pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Segundo essa norma, a intervenção arquitetônica ou urbanística em imóvel tombado em âmbito federal contará com o registro e a indicação da época de implantação, o tipo de tecnologia e de material utilizados, a fim de possibilitar a sua identificação, privilegiando-se os recursos passíveis de reversibilidade, de modo a permitir a inclusão de novos métodos, tecnologias ou acréscimos.

## **87. OS IMÓVEIS TOMBADOS DEVEM ATENDER AOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?**

Sim. Todo Município com mais de 20 mil habitantes deve possuir sua própria Lei de Uso e Ocupação do Solo, além do seu Plano Diretor e são nesses dois instrumentos legais que se encontram reunidas as principais orientações para a utilização do espaço urbano, garantindo que o desenvolvimento da cidade ocorra de forma equilibrada e sustentável.

Todos os imóveis urbanos, tombados ou não, estão sujeitos às regras que estabelecem os parâmetros urbanísticos de cada cidade. No entanto, no caso dos bens tombados, nem sempre tais parâmetros são plenamente aplicáveis por envolver imóveis com características arquitetônicas já consolidadas à muito tempo. Ainda assim, eventuais intervenções e obras futuras devem sim considerar e respeitar as disposições urbanísticas aplicáveis.

Projetos de novas construções, ampliações ou intervenções em áreas tombadas, em regra, dependem de aprovação em duas esferas administrativas distintas: 01. Uma esfera ou setor que apreciará os aspectos históricos e estilísticos da obra (intervenção). Aqui, o setor pode ser municipal - geralmente Conselho Municipal de Cultura ou de Patrimônio Cultural (vide questão 54), estadual ou federal (IPHAN) conforme o âmbito do tombamento do

imóvel; e o2. Uma esfera ou setor que apreciará os parâmetros urbanísticos da obra como taxa de ocupação do solo, recuos ou altimetria. Geralmente, quem faz essa avaliação é a Secretaria de Obras do Município (ou órgão com competência equivalente).

Nestes termos, ainda que respeitados os aspectos originais da obra e que em muitos casos não atendem aos parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, os bem imóveis tombados se vinculam à essa lei, principalmente, no que diz respeito às novas intervenções, seja de ampliação, obra nova ou alteração do imóvel tombado.

## **88. PARA MODIFICAR A PARTE INTERNA DE UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM PRECISO DE AUTORIZAÇÃO?**

Sim. Muitas pessoas acreditam que apenas a fachada do bem imóvel deve ser preservada, o que é um erro, tendo em vista que a proteção deve incidir, na verdade, sobre o significado e a relevância cultural do bem em causa. Nem sempre esse significado restringe-se à fachada do imóvel, podendo, em alguns casos, recair sobre o imóvel como um todo. Em várias cidades com arquitetura colonial, por exemplo, é vedado demolir paredes feitas com a técnica do “pau a pique” ainda que sejam paredes internas. Aqui, o elemento cultural que se pretende proteger é a técnica de construção e não apenas os aspectos estéticos externos.

Por isso, é absolutamente necessário que o proprietário do imóvel tombado sempre solicite prévia autorização para realização de qualquer intervenção no bem, seja na sua parte externa ou na parte interna. Um primeiro passo é solicitar, ao órgão competente, as “Informações Básicas”, que estabelecem os parâmetros urbanísticos e construtivos a serem seguidos conforme a natureza do bem e sua localização. De posse dessas informações, o Arquiteto responsável pelo projeto de intervenção poderá adequar as intervenções pretendidas sem comprometer ou danificar o imóvel tombado.

Algumas autorizações podem ser liberadas pelo órgão de forma imediata, como por exemplo, a realização de uma pintura interna. Outras demandam uma análise técnica mais detalhada, como no caso de uma intervenção que visa a readequação de uso de um imóvel tombado, por exemplo, com a mudança do uso residencial para uso comercial. Neste caso, é necessário analisar duas questões relevantes: A primeira diz respeito ao impacto da intervenção no próprio significado cultural do imóvel tombado e a possibilidade ou não dessa readequação comprometer a importância cultural do bem. A segunda diz respeito a análise do uso que será dado ao imóvel e a compatibilidade desse uso com a preservação do imóvel e, também, o seu significado cultural.

Portanto, como se pode ver, independente de envolver uma obra de intervenção interna ou externa, sempre será necessária prévia autorização do órgão competente, para qualquer proposta de intervenção em imóvel tombado.

## **89. COM O ALVARÁ DA PREFEITURA, EU JÁ POSSO CONSTRUIR OU ALTERAR UM IMÓVEL TOMBADO?**

Não necessariamente. Como o tombamento de um imóvel pode ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal, pode ser que, apesar da autorização do Município, ainda seja necessária uma autorização do órgão que efetivamente promoveu o respectivo tombamento. Existem casos, inclusive, que um mesmo bem é tombado por mais de um ente federado, ou seja, situações em que o imóvel possui um tombamento municipal e estadual ou mesmo um tombamento municipal, estadual e federal cumulados. Neste caso, é necessário, mesmo que haja autorização do Município, requerer autorização dos demais órgãos envolvidos. A Serra do Curral em Belo Horizonte, MG, possui tombamento municipal e federal cumulados, por exemplo.

Em algumas cidades, como Ouro Preto, existe um esforço de cooperação entre o Município e o IPHAN (órgão responsável pelo tombamento em âmbito federal). Neste caso, os projetos de intervenção são apresentados na Prefeitura, que o encaminha para o IPHAN se manifestar, e, só diante da posição do órgão federal é que o Município dá seu parecer e autoriza ou não o projeto apresentado. Dessa maneira, evitam-se problemas como a autorização por um órgão e a não autorização por outro.

Portanto, é muito importante que o proprietário tenha em mãos além do alvará de construção, a autorização do órgão responsável pelo tombamento. Desse modo, evita-se que a obra seja embargada e que o proprietário do imóvel receba eventuais sanções, lembrando que a obrigação de se obter a autorização de cada um dos órgãos competentes é do requerente.

## **90. É POSSÍVEL REGULARIZAR UM IMÓVEL QUE FOI ALTERADO SEM AUTORIZAÇÃO?**

Sim, é possível. Mesmo sabendo que em alguns casos as alterações realizadas sem autorização geram danos irreparáveis aos elementos históricos e estilísticos em causa, a readequação de um imóvel, ou seu entorno, é possível. No entanto, é importante destacar que esse processo de regularização não é simples e poderá envolver a necessidade de se desfazer (demolir), minimizar ou compensar os eventuais danos causados ao imóvel protegido e seu entorno.

O dever de reparar o dano ao patrimônio cultural é equiparado ao que se passa ao dano ambiental e, portanto, é tido como um dever imprescritível, ou seja, mesmo que um imóvel, ou seu entorno, tenha sido alterado sem autorização a muito tempo, ainda assim o atual proprietário terá o dever de reparar ou compensar o dano causado (vide questão 75) afim de regularizá-lo. Portanto, não é nada aconselhável simplesmente deixar o tempo passar acreditando que um dia a situação irá se resolver.

Em alguns casos, a própria Lei pode considerar que alterações em imóveis protegidos, e feitas a mais tempo, sejam tidas como “consolidadas” e portanto seus proprietários não estariam obrigados a recuperar as alterações realizadas, no entanto, trata-se de uma exceção e não havendo tal Lei “anistiadora” a regularização envolverá o desfazimento, total ou parcial, das alterações realizadas e, eventualmente, a adoção de medidas compensatórias, especialmente quando não for possível recuperar o estado original do imóvel afetado. Ademais, um ente federado não pode anistiar descaracterizações e danos a bens culturais tombados por outro ente federado, por exemplo, o Município não pode “consolidar” uma obra irregular que tenha afetado imóvel tombado pela União.

O processo de regularização deve ser elaborado por um arquiteto e protocolado junto à Secretaria de Obras do Município (em alguns casos o pedido é encaminhado à Secretaria de Cultura ou ao próprio IPHAN, competindo ao interessado se informar onde dar entrada). O mais importante é que o profissional contratado entre em contato previamente com os órgãos de controle e proteção envolvidos para discutir os termos do projeto de regularização de modo a se garantir o melhor interesse do proprietário com uma proposta passível de aprovação e também da preservação do imóvel tombado.

Em vários casos esse processo de negociação para a regularização do imóvel descaracterizado se dá na presença de um representante do Ministério Público que poderá firmar um termo de ajustamento de conduta ou acordo judicial (vide questão 68) estabelecendo os termos e as obrigações de cada uma das partes envolvidas, ou seja, tanto o proprietário quanto os agentes públicos interessados.

Por fim, é importante destacar que o processo de regularização de um imóvel que foi descaracterizado não pode levar em consideração apenas os parâmetros culturais em causa. Não se regulariza parcialmente um imóvel. O projeto de regularização deve considerar ainda todos os parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis, tais como: taxa de ocupação, recuos, saneamento, ou construções em áreas de risco.



# DESPESAS COM A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS



RUA ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE, AO FUNDO CAPELA DO SENHOR DO BONFIM, BAIRRO PILAR



## 91. O ESTADO DEVE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO PELOS GASTOS DE CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO DO BEM?

Não. Toda propriedade deve cumprir uma função social. No caso dos imóveis com relevante valor cultural, a sua função social envolve conservar e proteger os elementos culturais (históricos ou estéticos) que justificam o tombamento. Portanto, o simples fato do imóvel ser tombado ou protegido em razão do seu valor cultural, não gera nenhum direito de indenização em favor do proprietário.

Evidente que as despesas para a conservação de um imóvel tombado podem ser maiores que no caso de imóvel comum, todavia, esse “ônus” deve ser suportado pelo proprietário como parte do exercício do direito de propriedade já que não existe um direito de se apropriar de um bem que não exerça a sua função social.

Portanto, em um primeiro momento, pode-se dizer, com muita segurança, que o simples tombamento de um bem, não gera, por si só, qualquer direito de indenização para o seu proprietário ou para os seus vizinhos. Por outro lado, imagine o proprietário de um terreno onde se descobre que ali é um sítio arqueológico e que, em razão da sensibilidade do espaço, ele não poderá sequer entrar mais em seu imóvel. Nesse caso, o prejuízo para o proprietário vai além da sua obrigação de atender à função social da propriedade e por isso, diante de um ônus tão pesado, o proprietário poderá ajuizar uma ação de desapropriação indireta, ou seja, ele será desapropriado do seu imóvel, mas receberá uma indenização justa e em dinheiro. Essa ação é uma verdadeira ação judicial, necessitando estar assistida por advogado e no decorrer do processo será verificado o tamanho do ônus que suportou o proprietário a partir do tombamento.

Somente com a desapropriação indireta é que o proprietário poderá pensar em uma indenização, lembrando que ela só será possível quando o ônus para a manutenção do bem for bastante elevado para o proprietário.

No caso dos proprietários vizinhos ao bem tombado a situação pode ser um pouco diferente. Como eles não possuem o ônus permanente de cuidar do seu imóvel, o seu prejuízo ocorre uma única vez, com a proibição, em alguns casos, de utilizar o potencial construtivo do imóvel para não impedir a visibilidade do bem tombado. Neste caso, pode-se pensar em uma indenização sem a necessidade de desapropriar o vizinho, mesmo assim, somente em situações em que o ônus decorrente da vizinhança se mostrar excessivamente elevado.

Mais adequado que qualquer tipo de indenização (ainda mais decorrente da desapropriação) são as políticas públicas que buscam implementar medidas compensatórias em favor dos proprietários dos bens tombados (vide questão 51), como redução do IPTU ou linhas de financiamento específicas, todavia trata-se de uma opção a ser adotada por cada Administração Pública local ou federal, que, mesmo sendo recomendável, não está obrigada a adotar tais medidas.

## **92. O QUE OCORRE SE O PROPRIETÁRIO NÃO TIVER RECURSOS PARA ARCAR COM AS OBRAS DE CONSERVAÇÃO OU REPARAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?**

Em regra, a responsabilidade pela conservação de um imóvel tombado é do seu proprietário ou, não havendo, do titular ou interessado no direito de posse. Trata-se de uma obrigação propter rem, ou seja, o dever de manutenção acompanha o imóvel independente de quem seja o seu dono.

Quando o proprietário não possui recursos suficientes para promover tal conservação ele deve, primeiramente, informar ao órgão responsável pelo tombamento a necessidade das obras que requer o imóvel (Art. 19 do Decreto-Lei 25/37), bem como a sua insuficiência de recursos, provando-a por meio de contracheque, declaração de Imposto de Renda ou Carteira de Trabalho. A partir dessa notificação, o proprietário se resguarda de ser responsabilizado por eventuais danos causados ao imóvel devido à falta de reparações.

Com a notificação da necessidade de obras e ausência de recursos, caberá ao órgão responsável pelo tombamento realizar as intervenções necessárias no imóvel para assegurar a sua conservação ou promover a sua desapropriação.

O proprietário, ou titular do direito de posse, também pode informar as mesmas circunstâncias ao Ministério Público, que poderá instaurar um inquérito civil para apurar os fatos e até mesmo ajuizar uma ação civil pública, a fim de proteger o patrimônio cultural. Neste caso o Poder Judiciário poderá, inclusive, condenar o órgão público responsável pelo tombamento a realizar as obras necessárias.

Em último caso, a Lei estabelece que uma vez recebida a notificação e consideradas necessárias as obras, caso essas não sejam realizadas no prazo de seis meses, poderá o proprietário requerer que seja cancelado o tombamento (vide questão 31), todavia, trata-se de medida extrema e absolutamente incomum, já que o Patrimônio Cultural não pode ser responsabilizado pela omissão ou falta de organização do Poder Público.

### **93. QUAIS PROVIDÊNCIAS TOMAR QUANDO O PROPRIETÁRIO NÃO POSSUI RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO/REPARAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO E O PODER PÚBLICO SE MOSTRAR OMISSO?**

Como visto na questão anterior, quando o proprietário não dispuser de recursos para realizar as obras de conservação ou reparação que o imóvel tombado necessita, ele deverá comunicar imediatamente a necessidade de tais obras ao órgão responsável pelo tombamento, que deverá realizar as respectivas intervenções às suas custas. Todavia, não é raro o Poder Público se manter omissos mesmo diante dessa comunicação.

Nesse caso, a Lei (Decreto-Lei 25/37) autoriza que o proprietário solicite o cancelamento do tombamento (vide questão 31), o que poderia sugerir que a valor cultural do imóvel não existe mais. Ocorre que esse cancelamento não significa que o imóvel poderá ser destruído ou descaracterizado. Não é o tombamento que cria o valor cultural do bem, esse persiste independente do bem ser tombado ou não, no entanto, com o cancelamento, o proprietário não está mais sujeito às regras próprias estabelecidas no ato que tombou e, portanto, poderá ter mais flexibilidade para implementar eventuais obras de conservação. Em todo caso, sempre dependerá de prévio alvará de construção, emitido pelo Poder Público, para implementar qualquer obra, seja o bem tombado ou não.

Em muitos casos em que o proprietário não dispõe de recursos para realização das obras de conservação e o Poder Público se mantém omissos, o Ministério Público acaba abrindo um inquérito civil, ou mesmo ajuizando uma ação judicial contra ambos (Proprietário e Administração) buscando esclarecer os fatos ocorridos, determinar as medidas preventivas e reparatórias necessárias e ainda atribuir as responsabilidades dos envolvidos, sempre em favor dos melhores interesses que resguardem o direito ao patrimônio cultural. A principal preocupação deve ser para que mesmo a Lei permitindo o pedido de cancelamento do tombamento, que isso não se dê em razão do descaso ou mesmo a má fé dos órgãos públicos ou dos proprietários envolvidos.

# BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS



PONTE DOS CONTOS E ATUAL MUSEU CASA DOS CONTOS



## 94. HÁ ALGUM BENEFÍCIO PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS QUANTO AO PAGAMENTO DE TRIBUTOS?

Sim, existem. Considerando que um imóvel tombado está sujeito a várias restrições que as demais propriedades não possuem, o Poder Público acaba por estabelecer alguns incentivos, dentre os quais os de natureza tributária, como forma de minimizar o ônus que pode significar possuir um imóvel tombado.

Em nível federal, a Lei 8.313/91, também conhecida como Lei Rouanet, permite que pessoas físicas ou jurídicas possam abater no cálculo do Imposto Renda (IR) devido, parte das despesas tidas na proteção do Patrimônio Cultural, como por exemplo, as despesas realizadas pelo proprietário ou titular de posse legítima de bens tombados pelo Governo Federal, com objetivo de conservação, preservação ou restauração desses bens.

Para receber tal incentivo, deve o proprietário do imóvel submeter uma proposta ao Sistema de Apoio às Leis de Incentivo à Cultura (SALIC), contendo programas, planos e ações que tenham como objetivo a restauração ou conservação de imóvel tombado a nível federal. O Ministério da Cultura realiza uma análise da documentação, e, logo após, contendo todos os requisitos necessários, a proposta se torna um Projeto Cultural e é encaminhada à Comissão Nacional de Incentivo à Cultura (CNIC), que aprovará ou não o projeto. Para saber mais, acesse o site do Ministério da Cultura [<http://www.cultura.gov.br/projetos-incentivados1>].

Em âmbito local, vários Municípios já conferem isenção parcial ou total do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) aos imóveis de relevante valor cultural. É o caso do Município de Belo Horizonte, com a Lei 3.802/84, que concede tal benefício a proprietários que comprovarem, efetivamente, a preservação do bem tombado. Neste caso, o titular do imóvel deverá apresentar o requerimento diretamente à Diretoria de Patrimônio Cultural da Fundação Municipal de Cultura (DIPC/FMC), que deverá observar, para a respectiva abertura do processo administrativo de isenção, todas as condições estabelecidas no Decreto Municipal nº 16.184/15.

## 95. O QUE É A “TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR”? COMO ISSO PODE SER USADO EM FAVOR DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

A “transferência do direito de construir” é a possibilidade que um proprietário tem de vender a outra pessoa o potencial construtivo de seu imóvel.

Seria o caso, por exemplo, de um imóvel tombado, que tenha 02 andares, e que esteja localizado em uma região em que a Lei de Uso e Ocupação do Solo prevê uma altura máxima equivalente a 10 andares. Neste caso, o proprietário de tal imóvel tombado poderia transferir o potencial de construção referente aos 08 andares remanescentes para outra pessoa interessada em construir além do potencial previsto para outra área da cidade, haja vista que não seria possível, ao próprio proprietário do bem tombado, ampliar o seu imóvel, devido ao seu relevante valor cultural.

Para se valer desse mecanismo, o de transferir a terceiro o direito de construir, é preciso que o Plano Diretor do Município preveja essa possibilidade, sendo importante destacar ainda que o próprio proprietário do bem tombado pode exercer, por si mesmo, o direito de construir além dos limites urbanísticos caso tenha outro imóvel em área que admita essa alternativa.

A transferência do direito de construir pode ser utilizada como instrumento público, não apenas em favor do patrimônio cultural, mas em diferentes situações em que o proprietário fica limitado de construir em seu imóvel em razão de um interesse público. Em compensação, poderá vender esse potencial construtivo a outra pessoa que tenha interesse em ampliar a capacidade de construção do seu bem.

Assim, a Transferência do Direito de Construir serve para amenizar as restrições impostas aos proprietários de imóveis tombados, de modo que seja possível reduzir ou até mesmo anular as perdas financeiras decorrentes das manutenções necessárias para a preservação do imóvel.

Como exemplo, tem-se a cidade de Belo Horizonte, que por meio do seu Plano Diretor admite a possibilidade de Transferência do Direito de Construir a imóveis previamente cadastrados pelo próprio Município. Uma vez cadastrado, a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana emite uma Certidão de Transferência do Direito de Construir tanto para o imóvel gerador como para o imóvel receptor, constando os parâmetros e condições para a transmissão do potencial construtivo.

## **96. ALÉM DOS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS E URBANÍSTICOS (VIDE QUESTÕES 94 E 95)? EXISTEM OUTRAS VANTAGENS PARA O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO?**

Além dos incentivos fiscais, como a isenção de IPTU concedida por alguns Municípios (vide questão 94), e da transferência do direito de construir (vide questão 95) previsto em Planos Diretores, existem ainda outras possibilidades de se compensar o proprietário de um imóvel tombado pelo ônus que pode significar manter e conservar um bem com relevante valor cultural.

Na verdade, tais benefícios decorrem de iniciativas e boas práticas adotadas por entes públicos e que podem servir como exemplos a serem replicados. Existem Municípios, por exemplo, que disponibilizam a arquitetura pública com profissionais que prestam orientação e elaboram projetos para pessoas de baixa renda (conforme dispõe Lei federal 11.888/2008).

Existem também iniciativas que envolvem a abertura de crédito e financiamento para reforma de bens imóveis tombados; ou ainda projetos universitários que visam orientar pessoas que possuem imóveis protegidos.

O mais importante é deixar claro que todos esses benefícios devem considerar, principalmente, a preservação dos bens culturais. Não se trata de criar uma vantagem qualquer apenas porque o sujeito A ou B possui um imóvel tombado. Todos os benefícios devem exigir como condição para o seu recebimento a prova de bom estado de conservação dos bens em causa.

Outro benefício que existe em âmbito nacional, sendo entretanto pouco conhecido, é a possibilidade da iluminação pública (e portanto gratuita para o proprietário) de bens culturais protegidos. Previsto no art. 5º, 6º. da Resolução Normativa 414/2010 da Agência Nacional de Energia Elétrica, o benefício prevê que a iluminação de monumentos, fachadas, fontes luminosas e obras de arte de valor histórico, cultural ou ambiental, localizadas em áreas públicas insere-se no conceito de iluminação pública, cuja prestação toca ao poder público. Assim, é possível que a iluminação externa de igrejas, capelas e casarios tombados, que podem ser fruídos coletivamente, seja ligada à rede pública de iluminação, sem ônus para os proprietários. Por fim, vale ressaltar que nos termos do art. 24 da Lei 8.313/91 o proprietário ou titular de posse legítima de bens móveis e imóveis tombados pela União, após apreciação de projeto pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, pode deduzir do Imposto de Renda o valor das despesas efetuadas com o objetivo de conservar ou restaurar tais bens<sup>1</sup>.

## **97. EXISTE ASSISTÊNCIA GRATUITA DE PROFISSIONAIS DA ENGENHARIA CIVIL E DA ARQUITETURA MANTIDA PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS PARA ATENDER AOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS?**

A oferta de assistência gratuita de profissionais da engenharia civil e da arquitetura mantida pelos órgãos públicos é uma questão de planejamento público e vontade política. No Brasil, são poucos Municípios que disponibilizam esses profissionais para a comunidade com o fim de auxiliar na elaboração de projetos e acompanhamento das obras de interesse social, entre os quais, os imóveis tombados.

Existe até mesmo uma Lei federal (Lei 11.888/2008), que dispõe sobre a engenharia e a arquitetura pública para famílias de baixa renda, que em seu Artigo 20, assegura às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia. No entanto, a implementação dessa Lei depende de regulamentação local para que se torne aplicável.

Como dito em questões anteriores, as despesas com conservação e reparação de imóveis

---

<sup>1</sup><https://abrampa.jusbrasil.com.br/noticias/2419443/beneficios-para-proprietarios-de-bens-tombados>



tombados tendem a ser maiores que nos casos de imóveis comuns e isso pode gerar problemas mais graves quando envolver famílias de baixa renda. A assistência de engenharia e arquitetura gratuita deve ser incentivada como forma de estimular a conservação ou o restauro de imóveis tombados, ocorre que, como dito, não há uma obrigação legal específica, nesse sentido, voltada para a conservação e reparação de imóveis tombados e, portanto, tal assistência depende do interesse e da vontade política de cada localidade.

A título de exemplo, em que há o poder-dever do gestor municipal de implementar política pública para elaboração e acompanhamento de projetos arquitetônicos para famílias de baixa renda, há em Ouro Preto a Lei Municipal n.º 610/2010 que regulamenta esse direito, estabelecendo:

“Art. 2º Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção, reforma ou ampliação de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia e bem estar dos habitantes, previsto no art. 6º da Constituição Federal, na Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do artigo 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal;  
Art. 3º, §2º Além de assegurar o acesso à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva: (...) II. formalizar o processo de edificação, de reforma ou de ampliação da habitação junto ao Poder Público Municipal e outros órgãos públicos; III. evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse patrimonial, cultural e ambiental; IV. propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.”

## 98. É POSSÍVEL O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO CAPTAR RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DO BEM VIA LEI ROUANET?

Atualmente, a Lei federal 8.313/91 (Lei Rouanet, ou Lei de Incentivo a Cultura) regulamenta a captação e a utilização de recursos públicos e especialmente privados para financiar projetos relacionados à promoção da cultura no país.

Basicamente, a Lei Rouanet cria a possibilidade de o Governo Federal realizar uma renúncia fiscal, de parcela do Imposto de Renda devido, em favor de pessoas físicas ou jurídicas que invistam em eventos ou projetos culturais, entre os quais, aqueles que envolvem a preservação e a difusão do patrimônio artístico, cultural e histórico.

Para a captação e utilização de recursos via Lei Rouanet é necessário todo um procedimento administrativo realizado e aprovado junto ao Ministério da Cultura com a finalidade de evidenciar a natureza e a relevância cultural da proposta e a idoneidade dos candidatos.

Esse procedimento como um todo é bastante complexo e dispendioso e se pensarmos nos reflexos a favor dos proprietários de imóveis tombados, dificilmente encontraremos alguma vantagem, afinal, de acordo com a Lei, as pessoas físicas que contribuírem com projetos nessas áreas poderão deduzir até 6% do imposto devido, com base em 80% das doações e 60% dos patrocínios realizados.

Isso quer dizer que o proprietário de um imóvel tombado que queira se beneficiar do incentivo previsto na Lei Rouanet poderá deduzir somente o valor 6% do imposto a pagar, ou seja, para aqueles proprietários que são isentos do Imposto de Renda, a Lei nem seria aplicável; e mesmo para aqueles que pagam o IR, ainda que o sujeito recolhesse R\$ 30.000,00 de IR por ano, o que poderia deduzir, em razão das obras de preservação ou recuperação do seu imóvel tombado, não poderia ultrapassar R\$ 1.800,00.

Sendo assim, a Lei não se mostra viável para os proprietários, pessoas físicas, que queiram se beneficiar em razão das despesas feitas na conservação ou reparação de seus imóveis tombados. Todavia a Lei Rouanet ainda tem sua relevância se pensarmos nas empresas de grande porte, onde 6% do Imposto de Renda devido pode ser uma quantia expressiva. Nesse caso, tais empresas possuem condições e podem ter interesse em investir na recuperação de bens culturais em razão do benefício fiscal envolvido e da publicidade gerada com a iniciativa. Sendo o caso, o proponente precisa, como foi dito, apresentar um projeto no Ministério da Cultura e ter sua proposta previamente aprovada para poder se beneficiar. Todas as informações sobre a proposição de candidaturas, critérios de aprovação e regras aplicáveis podem ser consultadas em: <http://rouanet.cultura.gov.br/>

## 99. O QUE É O ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL?

Segundo a legislação tributária brasileira, 25% do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) recebido pelos Estados deve ser repassado aos Municípios. Desse valor, três quartos são destinados diretamente às cidades em que foi gerado o tributo, o restante (até um quarto) também deve ser repassado aos Municípios, mas de acordo com critérios definidos por Lei Estadual.

Em 1995, o Governo de Minas Gerais criou a Lei 12.040 (alterada pela Lei 18.030/2009), chamada de “Lei Robin Hood”, que determinou parâmetros para a distribuição da parcela do ICMS devida aos Municípios conforme critérios definidos pelo próprio Estado.

O objetivo da “Lei Robin Hood” foi promover uma transferência de recursos dos Municípios mais ricos para os Municípios mais pobres do Estado. Posteriormente, essa Lei passou a considerar como critério de repasse do ICMS outros fatores além da vulnerabilidade econômica, tais como: meio ambiente, saúde, turismo, educação e patrimônio cultural.

O ICMS Patrimônio Cultural é uma política pública existente no Estado de Minas Gerais (e hoje em dia também em outros Estados) na qual os Municípios que promovem e preservam seus bens culturais possuem chances de receber maiores repasses de recursos do Estado.

Em Minas, é elaborado um ranking anual no qual o IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico) é o responsável por apurar o índice dos Municípios que mais pontuam entre as ações de promoção e preservação. Contribuem para a pontuação a existência de uma política municipal de patrimônio cultural, a presença de núcleos históricos urbanos tombados, o número de bens móveis e imóveis tombados no local, bem como o número de bens imateriais registrados. Quanto maior a pontuação, maior o repasse de recursos.

Desta forma, o Estado incentiva a criação de políticas públicas de conservação e promoção dos bens com relevante valor cultural. Só no ano de 2011, foram repassados aos Municípios mineiros, a título de “ICMS Patrimônio Cultural”, mais de 60 milhões de reais, segundo dados do IEPHA.

## 100. COMO UM MUNICÍPIO PODE RECEBER RECURSOS DO ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL?

Em Minas Gerais, conforme a Lei estadual 18.030/2009, compete ao IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico) orientar os Municípios do Estado sobre a formulação de proposta para captação de recursos do ICMS Patrimônio Cultural. Também compete ao IEPHA avaliar as propostas e definir a pontuação e o montante cabido a cada Município.

As regras e os critérios sobre a distribuição dos recursos são definidos e divulgados anualmente pelo Conselho Estadual de Patrimônio Cultural (CONEP), em conjunto com IEPHA, por meio de uma Deliberação Normativa, que regulamenta a própria “Lei Robin Hood” no que se refere ao Patrimônio Cultural, para exercício do ano seguinte.

Nesta norma, estão definidos nove atributos e ações, que são considerados no momento da atribuição de pontos aos Municípios. São eles: Núcleo Histórico (NH), Conjunto Urbano ou Paisagístico (CP), Bens Imóveis (BI), Bens Móveis (BM), Registro de Bens Culturais Imateriais (RI), Inventário de Proteção do Patrimônio Cultural (INV), Educação Patrimonial (EP), Existência de Planejamento e Política Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e outras ações (PCL) e Fundo de Preservação do Patrimônio Cultural (FU). A distribuição de pontos ocorre de acordo com o Anexo II da “Lei Robin Hood”.

Anualmente, o IEPHA faz ainda um cálculo demonstrativo para se apurar o “Índice Patrimônio Cultural (PCC)” de cada Município participante. O índice consiste na divisão do “somatório das notas dos atributos/ações de cada Município” pelo “somatório das notas de todos os demais Municípios do Estado”. O resultado será o percentual de distribuição da receita do ICMS ao Município participante, ou seja, o percentual de cálculo do valor que será repassado ao ente para fins de “ICMS Patrimônio Cultural”.

Essa pontuação decorre, na realidade, de cálculos complexos feitos por uma equipe habilitada, e dependem de muitas pesquisas e da construção de laudos técnicos. Diante da complexidade dos procedimentos, o IEPHA presta auxílio aos gestores municipais fornecendo manuais e modelos de preenchimento da documentação; realizando atendimento direto e consultoria aos Municípios participantes; e organizando fóruns e encontros entre os Conselheiros do Patrimônio, técnicos do IEPHA e outros profissionais interessados, bastando entrar em contato por telefone ou através do site do Instituto. O site do IEPHA é o <http://www.iepha.mg.gov.br/> e o telefone é o: (31) 3235-2800.

## 101. O QUE É O PAC CIDADES HISTÓRICAS?

O Programa de Aceleração do Crescimento, mais conhecido como PAC, é um projeto do Go-

verno Federal que tem como intuito o desenvolvimento social e principalmente econômico do país. Foi criado no ano de 2007 e continua sendo fomentado até hoje, com a coordenação do Ministério do Planejamento. Essa política tem como enfoque o investimento em infraestrutura, saneamento, transporte, energia e, a partir de 2009, preservação de bens culturais.

Foi em 2013, já na implementação da segunda fase do PAC, que o Ministério do Planejamento autorizou a criação de uma linha especificamente destinada aos sítios históricos urbanos protegidos, dando início, então, ao “PAC Cidades Históricas”.

Em parceria com o IPHAN, o Governo Federal abriu chamadas públicas para a destinação de verbas a Municípios que possuíssem sítios ou conjuntos urbanos tombados ou em processo de tombamento. Para receber tal investimento, o Município deveria apresentar um Plano de Ação definindo estratégias de preservação do Patrimônio Cultural, plano este que deveria conter metas, objetivos e ações a serem executadas para a integração entre o Poder Público, o setor privado e a sociedade em geral, de modo a promover o desenvolvimento social e econômico local.

O programa ainda está em fase de implementação e, até o fim de 2015, abrangia 44 cidades, em 20 estados da federação, com 425 bens culturais em processo de restauração. A expectativa de investimento é da ordem de R\$ 1,6 bilhões de reais. Como exemplo de obras realizadas a partir desse projeto, pode-se citar: A) a revitalização da Praça da Estação em Belo Horizonte, Minas Gerais; B) a reforma do Palácio Gustavo Capanema, no Rio de Janeiro; e C) restauração das fortalezas da ilha de Florianópolis.

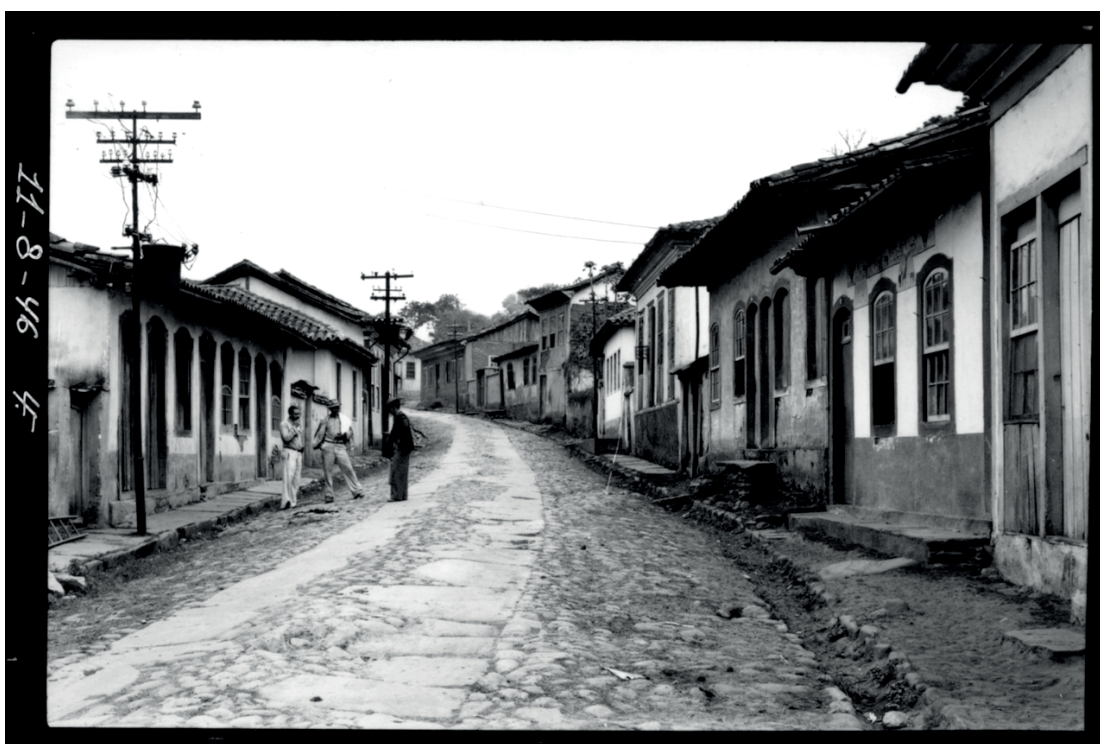
## 102. COMO O “PAC CIDADES HISTÓRICAS” CONTRIBUI PARA O DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS ENVOLVIDOS?

De modo até então inédito no país e a partir de um Plano de Ação do Governo Federal (vide questão 99), o PAC Cidades Históricas busca uma maior integração entre Municípios, Estados, União e sociedade em favor da promoção e conservação do Patrimônio Cultural material. Isso permite uma análise global da conjectura patrimonial e dos desafios locais enfrentados para a sua preservação em diferentes regiões do país. Assim, o Município que possuir interesse em receber verbas da União para a proteção de seus bens culturais, deve assegurar a presença desse tema nas agendas locais, bem como buscar um maior envolvimento com os demais entes federados na articulação de ações e políticas de promoção e conservação.

Importante destacar que o PAC-CH estabelece como condição para a aprovação dos projetos submetidos, a necessidade das ações de conservação e promoção não se limitarem ao bem tombado, devendo abranger todo o Município, “tornando o patrimônio cultural eixo indutor e estruturante na geração de renda, de novos empregos, de agregação social e afirmação identitária das cidades protegidas, utilizando-se de seu potencial econômico e simbólico.”

Mais informações sobre a formulação e implementação de ações financiadas pelo PAC-CH podem ser consultadas na cartilha preparada pelo IPHAN e Ministério do Planejamento: [<http://goo.gl/b28MTU>].

# O LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES NO CONJUNTO ARQUITETÔNICO E URBANÍSTICO DE OURO PRETO



RUA ALVARENGA, BAIRRO CABEÇAS



Ouro Preto completa, neste ano, oitenta anos de tombamento. E apesar de tanto tempo de seu reconhecimento como Patrimônio Cultural Brasileiro, as implicações e limitações do tombamento sobre a propriedade privada ainda não são bem compreendidas por grande parte dos moradores da cidade. De modo geral, a população acha que o patrimônio tombado não pode sofrer intervenções, ou que elas não podem, em nenhuma hipótese, modificar os bens que estão protegidos através do instrumento jurídico do tombamento.

Na verdade, e em síntese, o que os Artigos 17 e 18 do Decreto Lei nº 25 de 1937 (Lei do Tombamento) objetivam é que os valores que motivaram a proteção, tanto do bem cultural quanto de seu entorno, sejam mantidos e preservados para nosso usufruto e das gerações vindouras.

Para isso, quaisquer intervenções em perímetro tombado devem ser previamente avaliadas, e poderão ocorrer desde que não causem prejuízo à motivação do tombamento e desde que devidamente autorizadas pelo Município e pelo IPHAN. No caso do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto, os principais valores culturais correspondem aos próprios títulos dos Livros do Tombo em que o bem foi inscrito: Belas Artes (em 1938), Histórico (em 1986) e Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico (também em 1986). A cidade de Ouro Preto é a única protegida em Minas Gerais inscrita em três livros de tomo, sendo ainda reconhecida como Patrimônio Mundial pela UNESCO desde 1980.

## O PERÍMETRO TOMBADO DE OURO PRETO

O perímetro tombado de Ouro Preto vai além do seu “centro histórico”. Algumas pessoas acham, por exemplo, que o Campus da UFOP não estaria em área tombada, no entanto, o que define o perímetro não é o fato de um bairro ou outro possuir construções mais recentes e sim a harmonia do conjunto cultural e natural que envolve a cidade como um todo. Em Ouro Preto, o perímetro do tombamento, definido pela Portaria 312/2010 do IPHAN, é o seguinte: *“Partindo-se da capela de São João (ponto um), situado na Serra de Ouro Preto, vai-se em linha reta até o topo do Morro situado à direita de quem olha a frontaria da Capela do Bom Jesus do Taquaral (ponto dois). Desse ponto segue-se na direção sul, pela divisa com o Município de Mariana, até encontrar o Parque Estadual do Itacolomi (ponto três), de onde se prossegue, pela divisa com Mariana, até o Morro do Cachorro (ponto quatro), onde está implantada a torre da EMBRATEL. Desse ponto toma-se uma linha reta até a portaria da Escola Técnica Federal de Ouro Preto (ponto cinco), infletindo-se daí para o Centro de Convergência localizado na área central do Campus da Universidade Federal de Ouro Preto (ponto seis). Desse ponto segue-se até a sub-estação da CEMIG*

*(ponto sete), de onde se inflete na direção Oeste, pela cumeada da Serra, até a Rodovia Rodrigo Mello Franco de Andrade (Estrada do Contorno) (ponto oito). Percorre-se esta estrada até o trevo com a Rodovia dos Inconfidentes (ponto nove), seguindo-se daí pela Estrada de São Bartolomeu até o local da Serra de Ouro Preto denominado Pedra de Amolar (ponto dez), indo-se desse, pela cumeada da Serra de Ouro Preto, até a Capela de São João (ponto um), fechando-se assim o perímetro.”*

## OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS PARA CONCESSÃO DE AUTORIZAÇÃO

Os procedimentos relativos à concessão de autorização para intervenções no perímetro tombado de Ouro Preto, e em todos os bens protegidos pela União através do tombamento, são regulamentados pela Portaria do IPHAN nº 420/2010. De acordo com esta Portaria, as intervenções abrangem *“toda alteração do aspecto físico, das condições de visibilidade, ou da ambiência de bem edificado tombado ou da sua área de entorno, tais como serviços de manutenção e conservação, reforma, demolição, construção, restauração, recuperação, ampliação, instalação, montagem e desmontagem, adaptação, escavação, arruamento, parcelamento e colocação de publicidade”*.

## REFORMAS SIMPLIFICADAS

As Reformas Simplificadas abrangem obras de conservação ou manutenção simples, que não implicam em demolição de elementos (sejam externos ou internos), inserção de novos elementos arquitetônicos ou acréscimo de área construída.

SÃO EXEMPLOS DE REFORMA SIMPLIFICADA:

- A) a aplicação de pintura;
- B) execução de reparos em revestimentos;
- C) a substituição de materiais deteriorados de revestimento de piso e forro;
- D) a substituição telhas danificadas;
- E) a substituição de peças degradadas do telhado;
- F) a manutenção de instalações complementares e a substituição de esquadrias por outras de mesmo modelo.

Para uma intervenção ser entendida como reforma simplificada, em termos de desenho arquitetônico, ela não poderá modificar a representação gráfica da edificação. Em outras palavras, não poderão ser alterados o diagrama de cobertura (telhado), a planta (de todos os níveis), as fachadas e os cortes (disposição interna dos ambientes, incluindo seus vãos).

Para a solicitação de autorização para reformas simplificadas, ou reformas sem acréscimo de área, nem sempre é exigida a apresentação de projeto arquitetônico. Contudo, no ato da solicitação, o proprietário do imóvel deverá informar aos órgãos técnicos quais as intervenções pretende realizar no imóvel para que essas possam ser avaliadas. Essas informações podem ser realizadas através de um memorial descritivo simplificado, fotografias, croquis e desenhos feitos á mão livre.

## REFORMAS E CONSTRUÇÕES NOVAS

As Reformas e Construções Novas necessariamente implicam na demolição ou construção de novos elementos, mesmo que sejam internos, modificando qualquer um dos elementos da representação gráfica de uma edificação (diagrama de cobertura, planta, fachada e corte). São exemplos desta categoria de intervenção:

- A) a ampliação ou supressão de área construída;
- B) a demolição de paredes internas;
- C) o deslocamento de vãos de janelas e portas;
- D) o fechamento ou abertura de vãos novas janelas e portas;
- E) o aumento de gabarito;
- F) a elevação de paredes;
- G) a construção de novos pavimentos;
- H) a execução de laje de cobertura;
- I) o aproveitamento de sótãos e porões;
- J) a criação de mezaninos;
- K) a substituição significativa da estrutura ou alteração na inclinação da cobertura;
- L) e a construção de novo edifício em terreno vazio ou em lote com edificação existente.



Nesses casos, torna-se obrigatória a apresentação de projeto arquitetônico para avaliação das intervenções propostas. Os projetos deverão compatibilizar os critérios definidos tanto pelo IPHAN quanto pela legislação municipal, como os índices construtivos e os materiais de acabamento, por exemplo.

## RESTAURAÇÃO

A restauração abrange serviços que tenham por objetivo restabelecer a unidade do bem cultural, respeitando sua concepção original, os valores de tombamento e seu processo histórico de intervenções. Constitui uma categoria de intervenção mais especializada, exigida apenas para casos específicos em edificações de destaque no conjunto arquitetônico, ou para bens tombados isoladamente, a exemplo de igrejas e capelas.

Nesse caso também se torna obrigatória a apresentação de projeto arquitetônico para avaliação das intervenções propostas. Os projetos de restauração devem ser realizados por profissionais especializados e devem conter, além da representação gráfica da edificação, um memorial descritivo completo onde deverão ser apresentados os materiais e métodos a serem utilizados, bem como o embasamento teórico para as intervenções.

## COLOCAÇÃO DE EQUIPAMENTO PUBLICITÁRIO OU SINALIZAÇÃO

A colocação de equipamento publicitário ou sinalização abrange a instalação de suportes ou meios físicos pelos quais se veiculam mensagens com o objetivo de se fazer propaganda ou divulgar nome, produtos ou serviços de um estabelecimento, ao ar livre ou em locais expostos ao público, tais como letreiros, anúncios, faixas ou banners colocados nas fachadas de edificações, lotes vazios ou logradouros públicos. Esta categoria de intervenção inclui ainda equipamentos de sinalização turística e funcional, como placas de sinalização de trânsito, por exemplo.

Para a autorização de instalação de letreiros e placas publicitárias será analisada, principalmente, a compatibilidade do equipamento com as características das edificações existentes no perímetro tombado. Esses equipamentos devem apresentar dimensões e materiais adequados de modo a causar interferência e impactos visuais mínimos na paisagem do conjunto tombado. Para solicitar autorização para instalação desses equipamentos o proprietário deverá apresentar um croqui ou desenho feito à mão livre informando as dimensões e os materiais que serão empregados.

## INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Por fim, instalações provisórias também devem ser previamente autorizadas pelo IPHAN. Como o próprio nome indica, esta categoria abrange instalações de caráter não permanente, passíveis de montagem, desmontagem e transporte, tais como barracas para feiras, circos e parques de diversões, iluminação decorativa para eventos, banheiros químicos, tapumes, palcos e palanques.

Caso as estruturas provisórias sejam propostas para espaços públicos, deverá ser solicitada à prefeitura municipal autorização para uso do solo público, o que pode ser condicionado ao pagamento de taxas específicas e/ou ações compensatórias voltadas para a manutenção dessas áreas. Dependendo do tipo e porte da estrutura poderá ser solicitado projeto técnico e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do técnico responsável pela integridade da estrutura.

## REGULARIZAÇÃO

Apesar de não ser uma categoria prevista pela Portaria do IPHAN nº 420/2010, a regularização é um procedimento recorrente. Trata-se dos casos em que o imóvel já se encontra construído e apresenta os parâmetros exigidos pelas legislações pertinentes, não sendo necessária a realização de nenhuma intervenção ou reforma. Nesse caso poderá ser apresentado apenas o levantamento arquitetônico do imóvel para registro de sua conformação e aprovação. A regularização é solicitada, na maioria dos casos, para a averbação de intervenções realizadas anteriormente junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Caso a situação atual da edificação não corresponda aos parâmetros exigidos pela legislação vigente, tanto federal quanto municipal, os órgãos solicitarão a apresentação de proposta de adequação, que se enquadrará no item Reformas e Construções Novas. Nesse caso, a edificação somente estará em situação regular após a realização de todas as adequações constantes nessa proposta.

## INFORMAÇÕES ÚTEIS

01. Para efeito de emissão de concessão de autorizações e alvará de construção, o IPHAN e a Prefeitura Municipal atuam em parceria para compatibilização das categorias de intervenção e padronização das documentações exigidas para análise, tanto em atenção à Portaria IPHAN nº 420/2010 quanto à Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

02. Cada categoria de intervenção exige, para análise dos órgãos competentes, informações com diferentes níveis de aprofundamento. Em todos os casos, ao solicitar

autorização, o requerente deverá comprovar sua relação de posse e propriedade do imóvel, apresentando documentos como escritura, contrato de locação, contas de luz ou de água ou talão de IPTU, por exemplo.

o3. No caso de reformas simplificadas, colocação de equipamento publicitário ou sinalização e instalações provisórias, nem sempre é necessário um projeto arquitetônico ou técnico específico. No entanto, para o posicionamento técnico interessa a identificação e localização do elemento ou objeto de intervenção, e ainda a apresentação de memorial descritivo contendo informações como dimensionamento, quantidade, procedimentos de execução e especificação de acabamentos. O mais importante é descrever os serviços com suficiente nível de detalhamento para a perfeita compreensão do que se pretende executar. Neste sentido, croquis e fotografias podem ser muito úteis.

o4. Para reformas e construções novas, a apresentação de projeto arquitetônico é imprescindível. Sendo assim, o requerente deverá contratar profissional legalmente habilitado e que tenha conhecimento a respeito de todos os parâmetros exigidos pela legislação vigente.

o5. Projetos de restauração são tecnicamente mais complexos e específicos. Neste caso o Escritório Técnico do IPHAN em Ouro Preto deverá ser procurado para esclarecimentos complementares.

o6. Por parte do IPHAN, as intervenções deverão considerar ainda a Portaria IPHAN nº 312/2010 (que dispõe sobre os critérios para a preservação do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto em Minas Gerais e regulamenta as intervenções nessa área protegida em nível federal). Esta normativa é específica para o caso de Ouro Preto, e determina o que cabe ao IPHAN, dentro de sua competência legal, observar em cada área da cidade delimitada pelo respectivo perímetro de tombamento. Vale destacar que a restrição do IPHAN não é a mesma em todo o perímetro tombado. A área mais restritiva é a chamada Área de Preservação Especial 01 – APE 01, “*que compreende e preserva o núcleo de maior concentração de bens de interesse cultural*”. Para a identificação da área em que se encontra o imóvel a intervir, a portaria de Ouro Preto apresenta um mapa de setorização.

o7. Importante ressaltar que a autorização do IPHAN não isenta o requerente dos procedimentos de licenciamento junto aos demais órgãos competentes. Todas as intervenções no conjunto tombado também deverão ser previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio (SMCP). A emissão de Alvarás de Construção não é competência do IPHAN, e sim da administração municipal. Deverão ser observadas as exigências e parâmetros construtivos (taxas para ocupação do terreno, potencial construído, taxas de permeabilidade do solo, afastamentos frontais e laterais,

dentre outras) definidos pelo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº29/2006 alterada pela Lei Complementar nº91/2010) e pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº93/2011).

08. Para que as propostas de intervenção sejam elaboradas de forma mais assertiva e em conformidade com a legislação vigente, o requerente poderá solicitar aos órgãos competentes a emissão do documento nomeado Informação Básica. Este documento, emitido tanto pelo IPHAN quanto pela SMCP, reúne e disponibiliza ao interessado o conjunto de parâmetros que serão especificamente utilizados como referência para o imóvel que se deseja intervir. A SMCP também disponibiliza Roteiros para Apresentação de Documentação, onde são esclarecidos quais os níveis de detalhamento exigidos para cada tipo de projeto e quais as documentações deverão ser apresentadas caso a caso.

09. Quanto à regularização junto à Prefeitura Municipal de imóveis construídos em data anterior ao ano de 2006 (antes da publicação do Plano Diretor Municipal), o proprietário pode requerer que sua edificação seja analisada conforme os parâmetros disposto na Lei Municipal nº534/2009, que trata dos procedimentos para regularização de imóveis construídos em desconformidade com as normas de uso e ocupação vigentes. Para isso, deverá ser preenchido o Requerimento de Imóveis Consolidados e apresentada à documentação complementar exigida.

10. A emissão de autorização e Alvará de Construção para execução de obras não isenta o proprietário de obter também junto ao município as devidas licenças para exercer atividades comerciais em seu imóvel.

11. Ressalta-se que tanto o IPHAN quanto a SMCP podem realizar vistorias a fim de fiscalizar a execução de obras, e, caso seja constatada a execução de serviços não autorizados, o proprietário poderá ser notificado e ter sua obra embargada, bem como sofrer as devidas punições previstas nas legislações vigentes.

## O PASSO A PASSO DO PROCESSO

Para obter autorização para a execução de intervenções, independentemente das categorias acima descritas, o requerente deverá protocolar duas cópias da documentação pertinente (comprovação de posse ou propriedade e proposta de adequação, seja um simples memorial descritivo ou o projeto arquitetônico propriamente dito) junto à Secretaria Municipal de Cultural e Patrimônio.

Esta remeterá uma das cópias para o Escritório Técnico do IPHAN em Ouro Preto, para análise em paralelo. Findada a análise, a SMCP emitirá, ao interessado, o parecer final,

contendo a manifestação técnica do IPHAN. Outros documentos poderão ser exigidos a depender da situação (em áreas de risco, por exemplo, projetos de contenção e laudos de estabilidade poderão ser exigidos). Dependendo do tipo de uso ao qual a edificação será destinada (comercial, institucional, multifamiliar) poderão ser exigidas adequações quanto à acessibilidade e a salubridade dos ambientes internos.

Em caso de conflito, prevalecerão os critérios mais restritivos, desde que estes não contrariem as determinações e condições da legislação federal, no caso o Decreto Lei nº 25/1937 e as portarias do IPHAN nº 312 e nº 420/2010. As análises da SMCP e do IPHAN deverão ser integralmente observadas e as obras somente poderão ser iniciadas após a aprovação formal de ambos.

Nos casos onde seja constatada a necessidade da realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), a SMCP encaminhará os processos à apreciação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Preto (COMPATRI) e do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPURB) para avaliação quanto aos possíveis impactos a serem gerados no patrimônio cultural do município e na dinâmica urbana, principalmente no entorno da edificação em análise.

Todo o processo de análise e emissão de autorizações e alvarás de construção poderá ser acompanhado pelo proprietário do imóvel ou pelo profissional técnico/despachante por ele contratado, desde que esse seja autorizado mediante procuração devidamente registrada em cartório.

Os procedimentos de análise demandam tempo para serem realizados, portanto, é imprescindível que o proprietário consulte previamente os órgãos competentes e se organize para solicitar as devidas autorizações e licenças com antecedência suficiente à data em que pretende executar as obras.

O proprietário deve atentar-se que a emissão de autorizações e Alvarás de Construção pela prefeitura municipal está sujeita a cobrança de taxas, conforme Código Tributário Municipal, que pode ser previamente consultado.

Por fim, em caso de dúvidas, o Escritório Técnico do IPHAN de Ouro Preto e a Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio poderão ser procurados, mediante agendamento nos horários de atendimento disponibilizados ao público.



# REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS:



PRAÇA TIRADENTES

BELÉM. Lei Municipal n. 7.709, de 18 de Maio de 1994  
Dispõe sobre a preservação e proteção do Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município, o Centro Histórico de Belém.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal n. 3.802, de 14 de Julho de 1984  
Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal n. 6.498, de 29 de Dezembro de 1993  
Dispõe sobre incentivo fiscal para a realização de projetos culturais, no âmbito do Município, e dá outras providências.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal n. 16.184, de 23 de Dezembro de 2015  
Regulamenta a notificação, a reclamação contra o lançamento, a concessão de benefícios, e o recolhimento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

BRASIL. Constituição da República de 05 de Outubro de 1988

BRASIL. Decreto n. 6.514, de 22 de Julho de 2008  
Dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

BRASIL. Decreto-Lei n. 25, de 30 de Novembro de 1937  
Lei do Tombamento

BRASIL. Decreto-Lei n. 2.848, de 07 de Dezembro de 1940  
Código Penal

BRASIL. Instrução Normativa do IPHAN n. 01, de 25 de Novembro de 2003  
Dispõe sobre a acessibilidade aos bens culturais imóveis acautelados em nível federal, e outras categorias, conforme especifica.

BRASIL. Lei Federal n. 4.717, de 29 de Junho de 1965  
Regula a ação popular.

BRASIL. Lei Federal n. 7.347, de 24 de Junho de 1985  
Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente,



ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 8.313, de 23 de Dezembro de 1991  
Institui o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac).

BRASIL. Lei Federal n. 9.605, de 12 de Fevereiro de 1998  
Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 10.098, de 19 de Dezembro de 2000  
Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de Julho de 2001  
Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 11.888, de 24 de Dezembro de 2008  
Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

BRASIL. Lei Federal n. 12.378, de 31 de Dezembro de 2010  
Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil.

BRASIL. Lei Federal n. 12.651, 25 de Maio de 2012  
Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 11, de 11 de Setembro de 1986  
Dispõe sobre os procedimentos para inscrição nos Livros do Tombo.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 312, de 20 de Outubro de 2010  
Dispõe sobre os critérios para a preservação do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto em Minas Gerais e regulamenta as intervenções nessa área protegida em nível federal.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 187, de 11 de Junho de 2010

Dispõe sobre os procedimentos para apuração de infrações administrativas por condutas e atividades lesivas ao patrimônio cultural edificado, a imposição de sanções, os meios de defesa, o sistema recursal e a forma de cobrança dos débitos decorrentes das infrações.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 420, de 22 de Dezembro de 2010

Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno.

BRASIL. Resolução Normativa da ANAEL n. 414, de 09 de Setembro de 2010

Estabelece as Condições Gerais de Fornecimento de Energia Elétrica de forma atualizada e consolidada.

CURITIBA. Lei Complementar Municipal n. 74, de 16 de Dezembro de 2009

Cria incentivos fiscais para recuperação de edificações e dinamização da área do entorno do Paço Municipal e da outras providências.

MINAS GERAIS. Deliberação Normativa CONEP n. 007, de 03 de Dezembro de 2014

Estabelece normas para a realização de estudos de impacto no patrimônio cultural no Estado de Minas Gerais.

MINAS GERAIS. Lei Estadual n. 17.615, de 04 de Julho de 2008

Dispõe sobre a concessão de incentivo fiscal com o objetivo de estimular a realização de projetos culturais no Estado.

MINAS GERAIS. Lei Estadual n. 18.030, de 12 de Janeiro de 2009

Dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da Arrecadação do ICMS pertencente aos Municípios.

MINAS GERAIS. Portaria do IEPHA n. 29, de 23 de Julho de 2012

Dispõe sobre os procedimentos e normas internas de instrução dos processos de tombamento no âmbito do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais-IEPHA/MG.

NOVA PETRÓPOLIS. Lei Municipal n. 4.044, de 17 de Dezembro de 2010

Autoriza a concessão de incentivo aos proprietários de imóveis tombados como patrimônio natural, cultural, histórico e artístico de Nova Petrópolis.

OURO PRETO. Lei Municipal n. 610, de 29 de Novembro de 2010.  
Cria o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública.

SÃO PAULO. Decreto Estadual n. 48.137, de 07 de Outubro de 2003  
Trata da área envoltória dos bens imóveis tombados pelo CONDEPHAAT.

UNESCO. Convenção de Paris, de 21 de Novembro de 1972  
Definição e Protecção do Patrimônio Mundial Cultural ou Natural.



**LEGRAPHAR**

Este livro foi produzido nas tipologias:

Whitman-Roman e Chapaza

Livraria e Editora Graphar

2018

